

# Tysk Ejendomsselskab A/S

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

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.03.22

Morten Schou  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 26

---

---

**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 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 31. marts 2022

**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 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 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.

## 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 31. marts 2022

### 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>				
Lejeindtægter	760	99		859
Ejendomsomkostninger	182	41		223
<i>Balance</i>				
Investeringsjendomme	17.640	2.028		19.668
Gæld til realkreditinstitutter	7.387	997		8.384

## Nøgletal

	Tysk Ejendoms selskab A/S (moder- selskab)		Werder- strasse 22 ApS (datter- selskab)	I alt
<i>Rentabilitet</i>				
Belåningsgrad - Loan-to-Value (LTV)	41,9%	49,2%		42,6%
Afkast af investeringsejendomme - Return on rental properties (ROI)	3,3%	2,9%		3,2%
<i>Definitioner af nøgletal</i>				
Belåningsgrad - Loan-to-Value (LTV):	$\frac{\text{Gæld til realkreditinstitutter} \times 100}{\text{Investeringsjendomme}}$			
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 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på EUR 1.410.155 mod EUR 1.134.475 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på EUR 10.080.632.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Indtægterne steg med 1,5% mens den underliggende leje steg med 2% per ultimo året. Lejestigninger kom helt overvejende fra genudlejning af få fraflytninger og efter et par moderniseringer.

I Berlin har der ingen lejerudskiftninger været gennem de sidste fem år. Bystyrets "Mietendeckel" blev dømt ulovlig, og det nyvalgte stadig rød-rød-grønne Senat arbejder dels med nye reguleringer dels med håndteringen af afstemningsresultatet om at ekspropriere de største Berlin ejendomsbesiddere. Vi har for nuværende begrænsede reguleringsmuligheder, men nye energi/klima krav kan muligvis løse op herfor.

Selskabet har i 2021 investeret i forbedringer af enheder med knap t.EUR 82. Der købt egne aktier for knap t.EUR 40 og børsnoterede boligaktier for t.EUR 340. Investeringerne er finansieret gennem driftslikviditeten.

Ejendomsmarkedet i de byer selskabet ejer ejendomme, har igen i 2021 udviklet sig positivt. Lave renter og fortsat boligmangel har ført til lavere afkastkrav.

Ejendommene er i 2021 regnskabet optaget til et normaliseret afkastkrav på 3,7% mod 3,9% i 2020 og en lejefaktor på 23X (21,8X i 2020). Det modsvarer en m2-pris på EUR 2.565. Værdiansættelsesmetoden er uændret i forhold til tidligere år, og medfører en værdiregulering på t.EUR 1.248 mod t.EUR 774 for 2020. Investeringen i børsnoterede ejendomsaktier gav et nettotab på ca. t.EUR 100 idet aktiemarkedet i 2021 var skeptisk overfor boligaktier trods et underliggende positivt marked.

## Forventet udvikling

For 2022 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 af den indre værdi på godt 5%. For 2021 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. 01.01.21		200.000	28.860	1,55%
Årets tilgang	40.341	54.545	7.325	0,42%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.21		254.545	36.185	1,97%

Erhvervelsen af egne kapitalandele er sket med henblik på annullering.

Note		2021 EUR	2020 EUR
	<b>Lejeindtægter</b>	<b>759.927</b>	<b>753.811</b>
	Ejendomsomkostninger	-181.930	-140.965
	Andre eksterne omkostninger	-37.812	-39.746
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>540.185</b>	<b>573.100</b>
2	Personaleomkostninger	-26.894	-26.884
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>513.291</b>	<b>546.216</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.247.619	773.754
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.760.910</b>	<b>1.319.970</b>
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	113.399	76.975
4	Andre finansielle indtægter	35.167	44.691
5	Andre finansielle omkostninger	-246.345	-118.189
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.663.131</b>	<b>1.323.447</b>
	Skat af årets resultat	-252.976	-188.972
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.410.155</b>	<b>1.134.475</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	42.252	0
	Overført resultat	1.367.903	1.134.475
	<b>I alt</b>	<b>1.410.155</b>	<b>1.134.475</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		EUR	EUR
Note			
	Investerings ejendomme	17.640.157	16.309.724
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.640.157</b>	<b>16.309.724</b>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	932.839	819.440
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	616.108	377.865
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.548.947</b>	<b>1.197.305</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.189.104</b>	<b>17.507.029</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>91.962</b>	<b>121.365</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>91.962</b>	<b>121.365</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.281.066</b>	<b>17.628.394</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		EUR	EUR
Note			
	Selskabskapital	1.733.347	1.733.347
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	42.252	0
	Reserve for sikringstransaktioner	-31.002	-101.354
	Overført resultat	8.336.035	7.008.473
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.080.632</b>	<b>8.640.466</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.449.605	1.210.872
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.449.605</b>	<b>1.210.872</b>
8	Gæld til realkreditinstitutter	7.387.115	7.390.191
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.387.115</b>	<b>7.390.191</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	144.167	111.409
	Selskabsskat	73.064	40.698
	Anden gæld	146.483	234.758
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>363.714</b>	<b>386.865</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.750.829</b>	<b>7.777.056</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.281.066</b>	<b>17.628.394</b>

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 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	1.733.347	0	-82.668	5.990.187
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-22.048	0
Køb af egne kapitalandele	0	0	0	-116.189
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	3.362	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	1.134.475
Saldo pr. 31.12.20	1.733.347	0	-101.354	7.008.473
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	1.733.347	0	-101.354	7.008.473
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	8.336.035

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2021 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 3,65% og 4,00%. 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.

	2021 EUR	2020 EUR
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	26.894	26.884
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

## 3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	113.399	76.975
I alt	113.399	76.975

	2021	2020
	EUR	EUR

#### 4. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	130	0
Valutakursreguleringer	0	99
Valutakursgevinster	6	312
Øvrige finansielle indtægter	35.031	44.280
I alt	35.167	44.691

#### 5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	4.371	3.590
Øvrige finansielle omkostninger i alt	241.974	114.599
I alt	246.345	118.189

#### 6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i EUR	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.21	10.695.301
Tilgang i året	82.814
Kostpris pr. 31.12.21	10.778.115
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	5.614.423
Dagsværdireguleringer i året	1.247.619
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	6.862.042
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	17.640.157



**6. Materielle anlægsaktiver** - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.EUR 667 og et afkastkrav på 3,65 - 4,00%. 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 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 værdipa- tilknyttede virk- pirer og kapital- somheder andele	
Kostpris pr. 01.01.21	890.587	336.953
Tilgang i året	0	364.782
Afgang i året	0	-20.897
Kostpris pr. 31.12.21	890.587	680.838
Opskrivninger pr. 01.01.21	-71.147	0
Årets resultat fra kapitalandele	113.399	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	42.252	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	0	40.910
Dagsværdireguleringer i året	0	-126.537
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	20.897
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	0	-64.730
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	932.839	616.108

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Werderstrasse 22 ApS, København	94%

## 8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i EUR	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	1.187.325	7.387.115	7.390.191
I alt	1.187.325	7.387.115	7.390.191

## 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. 31.12.21	17.640.157	616.108	118.839	18.375.104
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.247.619	-126.539	0	1.121.080
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	0	-88.475	-88.475

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat, en forventet udlejningsprocent på 100 og et afkastkrav baseret på 3,65 - 4,00%.

afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes 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. 31.12.2021.

Selskabet har indgået renteswapaftaler, hvis dagsværdi er opgjort i henhold til markedsværdiopgørelsen modtaget af selskabets pengeinstitut pr. 31.12.2021. 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 997.

### *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 EUR 7.387.115 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør EUR 16.367.197. Den samlede pantsætning udgør EUR 7.936.000.

## **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.

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 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

Nettoposkrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning 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.