

Tysk Ejendomsselskab A/S

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.04.20

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 - 23

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 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 13. marts 2020

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 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 13. marts 2020

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	567	58	625
<i>Balance</i>			
Investerings ejendomme	15.526	1.862	17.388
Gæld til realkreditinstitutter	7.393	1.001	8.394

Nøgletal

	Tysk Ejendoms- selskab A/S (moder- selskab)	Werder- strasse 22 ApS (datter- selskab)	I alt
<i>Rentabilitet</i>			
Belåningsgrad - Loan-to-Value (LTV)	47,6%	53,7%	48,2%
Afkast af investeringsejendomme - Return on rental properties (ROI)	3,7%	3,1%	3,6%

Definitioner af nøgletal

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

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på EUR 742.191 mod EUR 864.645 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på EUR 7.640.865.

Ledelsen finder årets resultat i overensstemmelse med forventningerne.

Indtægterne var begunstiget af fuld udlejning, herunder fuld drift af de nybyggede lejligheder i Frankfurt, samt beskeden lejerfraflytning med de deraf følgende omkostninger. Omvendt betød dette ringe mulighed for lejestigninger, hvilket også betyder beskudne værdireguleringer. Den underliggende leje steg med 1,3%.

Ledelsen arbejder på at finde andre vækstmuligheder, men køb af ny ejendom i 2019 er ikke lykkedes. Udbygningsmulighed af eksisterende ejendomme evalueres. Selskabet har i 2019 investeret t.EUR 76 i forbedringer af ejendomme og t.EUR 456 i køb af egne aktier. Investeringerne er næsten fuldt ud finansieret gennem driftslikviditeten.

Ejendomsmarkedet i de byer selskabet ejer ejendomme, har igen i 2019 udviklet sig positivt om end i aftagende grad. Lave renter understøtter værdierne, men stigning i lejepriserne er klart aftaget.

Ejendommene er i regnskabet for 2019 optaget til et normaliseret afkastkrav på 4,1% mod 4,2% i 2018 og en lejefaktor på 21X (20,7X i 2018). Dette modsvarer en m²-pris på EUR 2.335. Værdiansættelsesmetoden er uændret i forhold til tidligere år, og medfører en værdiregulering på t.EUR 409 mod t.EUR 1.001 for 2018.

Den indre værdi 4,41 DKK/aktie.

Forventet udvikling

I februar 2020 blev der vedtaget yderligere lejelovgivning, som, for ejendommen i Berlin, reducerer vore muligheder for vækst de kommende 5 år. Med det allerede pæne lejeniveau selskabet har opnået i Frankfurt og Düsseldorf er vækspotentialet begrænset.

For 2020 forventes en uændret og solid drift. Lejeudviklingen er imidlertid negativt påvirket af såvel yderligere lejelovgivning, som en tydelig opbremsning af tysk økonomi. Samlet er der således mere usikkerhed om resultatet end hidtil, men ledelsen forventer dog en positiv udvikling af den indre værdi på mindst 5%.

For 2019 udgør den indre værdi 4,41 DKK/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. 01.01.19	2.510.206	6.290.181	845.333	31%
Årets tilgang	456.389	862.500	112.226	5%
Årets afgang	-2.966.595	-7.152.681	-957.559	-36%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.19		0	0	0%

Erhvervelsen af egne kapitalandele er sket med henblik på annullering.

Note		2019 EUR	2018 EUR
	Lejeindtægter	744.622	690.104
	Ejendomsomkostninger	-101.598	-178.121
	Andre eksterne omkostninger	-49.115	-77.261
	Bruttofortjeneste	593.909	434.722
2	Personaleomkostninger	-26.775	-26.783
	Resultat før dagsværdireguleringer	567.134	407.939
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	409.132	1.000.531
	Resultat af primær drift	976.266	1.408.470
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	45.160	-193.282
	Andre finansielle indtægter	0	109
4	Andre finansielle omkostninger	-139.266	-150.751
	Resultat før skat	882.160	1.064.546
	Skat af årets resultat	-139.969	-199.901
	Årets resultat	742.191	864.645
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	742.191	864.645
	I alt	742.191	864.645

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		EUR	EUR
Note			
	Investeringsejendomme	15.525.970	15.041.225
5	Materielle anlægsaktiver i alt	15.525.970	15.041.225
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	742.465	697.305
	Finansielle anlægsaktiver i alt	742.465	697.305
	Anlægsaktiver i alt	16.268.435	15.738.530
	Likvide beholdninger	165.027	185.893
	Omsætningsaktiver i alt	165.027	185.893
	Aktiver i alt	16.433.462	15.924.423

PASSIVER		31.12.19	31.12.18
		EUR	EUR
Note			
	Selskabskapital	1.733.347	2.690.906
	Overført resultat	5.907.518	4.746.824
	Egenkapital i alt	7.640.865	7.437.730
	Hensættelser til udskudt skat	1.065.960	940.866
	Hensatte forpligtelser i alt	1.065.960	940.866
6	Gæld til realkreditinstitutter	7.393.366	7.396.344
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.393.366	7.396.344
	Gæld til tilknyttede virksomheder	95.950	23.389
	Anden gæld	237.321	126.094
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	333.271	149.483
	Gældsforpligtelser i alt	7.726.637	7.545.827
	Passiver i alt	16.433.462	15.924.423

7 Afledte finansielle instrumenter

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i EUR	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	2.690.906	4.722.263
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-9.613
Køb af egne kapitalandele	0	-831.961
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.490
Forslag til resultatdisponering	0	864.645
Saldo pr. 31.12.18	2.690.906	4.746.824
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19		
Saldo pr. 01.01.19	2.690.906	4.746.824
Kapitalnedsættelse	-957.559	957.559
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-97.543
Køb af egne kapitalandele	0	-456.388
Skat af egenkapitalbevægelser	0	14.875
Forslag til resultatdisponering	0	742.191
Saldo pr. 31.12.19	1.733.347	5.907.518

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2019 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 3,90% og 4,50%. 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.

	2019 EUR	2018 EUR
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	26.775	26.783
I alt	26.775	26.783
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	45.160	-47.743
Nedskrivning på andre merværdier	0	-145.539
I alt	45.160	-193.282

	2019 EUR	2018 EUR
4. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	812	0
Renteomkostninger i øvrigt	138.200	148.008
Valutakurstab	254	2.743
Øvrige finansielle omkostninger i alt	138.454	150.751
I alt	139.266	150.751

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i EUR	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	10.609.688
Tilgang i året	75.613
Kostpris pr. 31.12.19	10.685.301
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	4.431.537
Dagsværdireguleringer i året	409.132
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	4.840.669
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	15.525.970

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 642 og et afkastkrav på 3,90 - 4,50%. 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 investeringsejendommen.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i EUR	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	7.377.000	7.393.366	7.396.344
I alt	7.377.000	7.393.366	7.396.344

7. 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.

8. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds gæld til kreditinstitutter.

9. 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 15.525.970.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

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

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

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Lejeindtægter**

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

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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.

10. 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 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.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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

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

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

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

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

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.