

Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab

c/o Core Property Management P/S

Axeltorv 2N, 4., 1609 København V

CVR-nr. 29 93 40 96

Årsrapport for 2020



Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 25/3 2021

Morten Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletaloversigt for koncernen	7
Beretning	9
Redegørelse for samfundsansvar	16

Koncern – og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december	19
Balance 31. december	20
Egenkapitalopgørelse	22
Pengestrømsopgørelse for koncernen	23
Noter til årsrapporten	24
Regnskabspraksis	34

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2021

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Mogens Jørgensen
formand

Morten Jensen

Jan Henrik Willard

Axel René Møller

Daniel Hedemann Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

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 regnskabet. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Ethiske 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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 regnskabet, 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 koncernens og 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 regnskabet 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 koncernens og 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 regnskabet 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 2. marts 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab c/o Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V
	Telefon: +45 33 18 84 40
	E-mail: info@coreproperty.dk
	Hjemmeside: www.coreproperty.dk
	CVR-nr.: 29 93 40 96
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Regnskabsår: 14. regnskabsår
	Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Mogens Jørgensen, formand Morten Jensen Jan Henrik Willard Aksel René Møller Daniel Hedemann Nielsen
Direktion	Niels Lorentz Nielsen John Bødker
Komplementar	Komplementarselskabet Nordtyskland ApS c/o Core Property Management P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Koncernoversigt

Moderselskab

Ejendomsselskabet Nordtyskland
Kommanditaktieselskab,
København, Danmark
Nom. TDKK 875.000

Konsoliderede dattervirksomheder

100%

Asol Freier & Cammann KG
(ApS & Co), Berlin, Tyskland

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2020	2019	2018	2017	2016
Hovedtal i EUR 1.000					
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	54.655	53.939	52.424	52.191	51.441
Resultat før finansielle poster (EBIT)	28.222	28.705	28.012	28.638	27.974
Finansielle nettoomkostninger	-9.005	-9.144	-9.329	-10.299	-14.263
Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)	19.217	19.561	18.683	18.339	13.710
Dagsværdireguleringer og gevinster/tab ved salg af investeringsejendomme	56.368	28.005	56.699	125.348	36.354
Resultat før skat	75.585	47.566	75.382	143.687	50.064
Skat af årets resultat	-11.940	-7.604	-11.875	-23.086	-7.937
Årets resultat	63.645	39.962	63.507	120.601	42.128
Balance					
Investeringsejendomme	1.174.113	1.088.470	1.038.284	966.411	833.740
Likvider	2.358	6.022	2.667	3.092	9.975
Øvrige aktiver	1.429	2.115	1.672	2.587	4.198
Aktiver i alt	1.177.900	1.096.607	1.042.623	972.090	847.913
Egenkapital	548.496	501.377	481.430	451.649	339.774
Hensættelse til udskudt skat	91.636	80.251	73.016	61.873	40.683
Gæld til real- og kreditinstitutter	494.616	479.159	455.808	425.484	426.281
Negativ værdi af renteafdækning	32.156	33.281	28.790	27.891	38.202
Øvrige gældsforpligtelser	10.976	2.539	3.579	5.193	2.972
Passiver i alt	1.177.900	1.096.607	1.042.623	972.090	847.913

Hovedtal i DKK 1.000

Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	407.411	402.707	390.725	388.228	382.993
Resultat før finansielle poster (EBIT)	210.373	214.311	208.778	213.027	208.271
Finansielle nettoomkostninger	-67.125	-68.269	-69.531	-76.610	-106.195
Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)	143.248	146.042	139.248	136.416	102.076
Dagsværdireguleringer og gevinster/tab ved salg af investeringsejendomme	420.180	209.085	422.587	932.414	270.664
Resultat før skat	563.428	355.127	561.835	1.068.830	372.740
Skat af årets resultat	-89.003	-56.771	-88.506	-171.728	-59.090
Årets resultat	474.424	298.355	473.328	897.103	313.650
Balance					
Investeringsejendomme	8.734.579	8.130.544	7.753.178	7.194.833	6.198.357
Likvider	17.542	44.983	19.915	23.020	74.157
Øvrige aktiver	10.631	15.798	12.485	19.260	31.208
Aktiver i alt	8.762.751	8.191.325	7.785.579	7.237.113	6.303.722
Egenkapital	4.080.426	3.745.136	3.594.982	3.362.482	2.526.016
Hensættelse til udskudt skat	681.708	599.451	545.232	460.638	302.454
Gæld til real- og kreditinstitutter	3.679.597	3.579.174	3.403.655	3.167.686	3.169.147
Negativ værdi af renteafdækning	239.218	248.599	214.984	207.646	284.011
Øvrige gældsforpligtelser	81.654	18.966	26.725	38.661	22.094
Passiver i alt	8.762.751	8.191.325	7.785.579	7.237.113	6.303.722

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2020	2019	2018	2017	2016
Hovedtal i EUR 1.000					
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- indtjening	17.757	18.035	17.253	17.725	13.306
- driftsaktivitet (efter ændring i driftskapital)	18.547	17.064	18.002	14.964	15.510
- investering i materielle anlægsaktiver, netto	-29.275	-22.181	-15.174	-7.323	-4.488
- finansieringsaktivitet	7.064	8.472	-3.253	-14.524	-9.735
Årets forskydning i likvider	-3.664	3.355	-425	-6.883	1.287

Hovedtal i DKK 1.000

Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- indtjening	132.365	134.649	128.589	131.849	99.064
- driftsaktivitet (efter ændring i driftskapital)	138.254	127.399	134.172	111.311	115.476
- investering i materielle anlægsaktiver, netto	-218.222	-165.603	-113.094	-54.473	-33.415
- finansieringsaktivitet	52.657	63.252	-24.245	-108.038	-72.476
Årets forskydning i likvider	-27.312	25.048	-3.168	-51.200	9.585

Nøgletal

Regnskabsrelaterede nøgletal

Bruttoresultat / investeringsejendomme	3,2%	3,3%	3,5%	4,0%	4,1%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,8%	2,0%	2,1%	2,4%	3,4%
EBVAT / gns. egenkapital	3,7%	4,0%	4,0%	4,6%	4,2%
Soliditetsgrad	46,6%	45,7%	46,2%	46,5%	40,1%
Belåningsgrad ejendomme (LTV)	44,9%	47,1%	46,7%	46,9%	55,7%
Forrentning af egenkapital	12,1%	8,1%	13,6%	30,5%	12,9%
Forrentning af investerede kapital	27,1%	17,0%	27,0%	51,3%	17,9%

Valutakurser

Ultimo kurs EUR	7,4393	7,4697	7,4673	7,4449	7,4344
Gennemsnitlig kurs EUR	7,4542	7,4660	7,4532	7,4386	7,4452

Aktierelaterede nøgletal

EBIT pr. aktie i DKK	6.011	6.123	5.965	6.086	5.951
EBVAT pr. aktie i DKK	4.093	4.173	3.979	3.898	2.916
Resultat pr. aktie i DKK	13.555	8.524	13.524	25.632	8.961
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	116.584	107.004	102.714	96.071	72.172
Net Asset Value pr. aktie i DKK	116.322	106.962	102.727	95.880	71.934
Foreslået udbytte pr. aktie i DKK	3.500	3.500	3.500	7.000	3.500
Afkast inkl. udbytte - opgjort på Net Asset Value	12,0%	7,5%	14,4%	38,2%	12,2%

Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.

Net Asset Value pr. aktie i DKK er opgjort som egenkapital korrigeret for kursregulering af prioritetsgæld under hensyntagen til effekten på udskudt skat.

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Kommanditaktieselskabets væsentligste aktivitet er at investere i, udvikle og udleje fast ejendom i Tyskland, hovedsageligt boligudlejningsejendomme. Aktiviteten udøves direkte i moderselskabet samt i et tysk datterselskab, og samlet benævnes koncernen under ét som "Ejendomsselskabet".

Udviklingen i året

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Året 2020 blev endnu et meget godt år for Ejendomsselskabet, hvor dagsværdireguleringen af investeringsejendommene igen har påvirket resultatet væsentligt.

Effekten af COVID-19 på det ordinære resultat er relativt begrænset, uanset at erhvervsandelen udgør 19%. Lejerestancerne er steget med 0,7 mio. EUR i 2020, svarende ca. 1,2% af årslejen. Der er kun afskrevet og hensat til imødegåelse af tab på disse lejerestancer med 0,3 mio. EUR mere end budgetteret og end vi tidligere har forventet. Hertil kommer en mindre stigning i lejeindtægterne end budgetteret, hvor effekten estimeres til at udgøre mindre end EUR 0,5 mio.

Årets resultat blev EUR 63,6 mio. (DKK 474,4 mio.) mod EUR 40,0 mio. (DKK 298,4 mio.) i 2019. Dette års resultat forrentede dermed egenkapitalen med 12,1%.

Nettoomsætningen (inklusive bidrag til fællesomkostninger) udgør EUR 54,7 mio. mod EUR 53,9 mio. i 2019, hvilket svarer til en stigning på 1,2%. Heraf udgør nettolejeindtægterne før bidrag til fællesomkostninger i alt EUR 42,0 mio., hvilket er 0,8% højere end i 2019.

Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT) blev et overskud på EUR 19,2 mio. (DKK 143,2 mio.) mod EUR 19,6 mio. (DKK 146,0 mio.) i 2019. Der var i årsrapporten for 2019 opstillet en forventning om et resultat før dagsværdireguleringer på EUR 19,6-20,0 mio. Resultatet før dagsværdireguleringer er dermed lidt under det forventede, hvilket primært kan henføres til effekterne af COVID-19.

Den positive udvikling på det tyske ejendomsmarked, som især har præget boligejendomme i de store byer, er fortsat i 2020 i en lidt højere stigningstakt end i 2019. Der er dermed ikke tegn på at COVID-19 har påvirket priserne og omsætningen af boligudlejningsejendomme negativt, men tværtimod øget interessen for ejerboliger og boligejendomme, som en kapitalplacering.

Dagsværdireguleringerne af ejendommene blev EUR 56,0 mio. i 2020, mod EUR 28,0 mio. i 2019. Stigningen i 2020 udgør 5,0% mod 2,6% i 2019. Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til EUR 1.174 mio. (DKK 8.735 mio.) pr. 31. december 2020.

Som følge af det fortsatte rentefald i 2020 er det urealiserede tab på renteafdækningen (renteswaps) kun faldet med EUR 1,1 mio. til EUR 32,2 mio., hvilket er mindre end løbetidsforkortelsen ellers tilsiger. Denne positive værdiregulering af renteafdækningen er indregnet direkte i egenkapitalen.

På baggrund af årets tilfredsstillende resultat, indstiller bestyrelsen i lighed med sidste år en udbetaling af udbytte på DKK 3.500 pr. aktie, svarende til i alt EUR 16,4 mio. Dette svarer til 3,0% af egenkapitalen.

Udviklingen i det tyske ejendomsmarked

Der er fortsat en strukturel ubalance imellem udbud og efterspørgsel af boliger i de større tyske byer, hvor nybyggeriet fortsat halter efter den efterspørgsel efter bolig, som er givet ved befolkningstilvæksten i de store byer. Både leje og ejendomspriser er derfor steget i 2020, på trods af politiske tiltag for at begrænse lejestigningerne i de tyske byer.

Salg af ejerlejligheder i 2020

I 2020 er der solgt 4 ejerlejligheder i Düsseldorf og Köln. Der er ved udgangen af 2020 i alt 6 ejendomme, hvor vi er i gang med salg af ejerlejligheder.

Køb af minoritetsandele i datterselskaber

Ejendomsselskabet har pr. 31. december 2020 købt minoritetsandelene på 6% i datterselskaberne Pistoriusstrasse 34 GbR og Asol Freier & Cammann (ApS & Co) KG, som tilsammen ejer ejendommen Am Mirbach i Berlin. Forskellen mellem den indregnede minoritetsandel og købesummen for andelene er ført via egenkapital.

Som konsekvens af at Ejendomsselskabet nu ejer 100% af Pistoriusstrasse 34 GbR opløses dette ejendomsinteressentskab og aktiviteterne overføres automatisk til moderselskabet.

Udvikling i tilgodehavender

Lejetilgodehavender (netto) andrager pr. 31. december 2020 EUR 1,1 mio. (2019: EUR 0,6 mio.).

Der er hensat EUR 0,6 mio. (2019: EUR 0,4 mio.) til imødegåelse af tab på lejetilgodehavender. Der er konstateret tab på lejetilgodehavender på EUR 0,2 mio. (2019: EUR 0,3 mio.). Tab og regulering af hensættelse til tab udgør tilsammen i 2020 en omkostning på EUR 0,4 mio. (2019: EUR 0,2 mio.).

Udvikling i Nebenkosten

Bidraget til fællesomkostninger og forbrugsafgifter (Nebenkosten og forbrugsafgifter på ejendommene) fra lejerne udviser en gæld på EUR 0,6 mio. pr. 31. december 2020 mod EUR 0,5 mio. pr. 31. december 2019.

Ejerandele af Nebenkosten og forbrugsafgifter (forskellen mellem bidrag fra lejer og de faktiske omkostninger) udgjorde EUR 0,8 mio. (2019: EUR 0,7 mio.). Denne andel afholdes af ejer (Ejendomsselskabet), dels på grund af tomgang og dels fordi nogle erhvervslejekontrakter f.eks. rummer klausuler om, at lejer fritages for deltagelse i dele af Nebenkosten, typisk grundskatter.

Moderniseringer, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Der er i 2020 afholdt vedligeholdelsesomkostninger for EUR 3,9 mio. (2019: EUR 3,7 mio.) samt gennemført moderniseringer, forbedringer og nybyggeri og tilbygninger for EUR 30,6 mio. (2019: EUR 24,2 mio.), som er aktiveret på de enkelte ejendomme.

I Hamborg er nybyggeriet af nye boliger i såvel Dithmarscher Str. 2-4 og Hellbrookkamp 23-35 fortsat i gang og afsluttes i 2021. I Mexikoring er et flerårigt projekt med at udskifte stigestrengene omsider ved at være afsluttet.

I Düsseldorf på Dorotheenstr. 85-87 er renovering af Mandehjemmet og det store nybyggeri på 3.800 m² ved at nærme sig afslutningen og udlejningen forventes påbegyndt i løbet af 2. kvartal 2021.

På ejendommen Oberbilker Allee i Düsseldorf er nybyggeriet af 25 boliger med tilhørende parkeringskælder blevet færdigt og er ved at blive udlejet.

I Köln, Plankgasse 40, er opførelsen af 10 lejligheder samt P-kælder påbegyndt, hvor der tidligere lå en lagerhal, byggeriet vil vare endnu et års tid.

Herudover er der bygget af 22 tagboliger i ejendommen Rixdorfer Strasse 3-13, der er klar til udlejning i løbet af 1. halvår 2021.

Beretning

På ejendommen i Mainstrasse, Frankfurt, er byggeriet af 1.180 m² i gården godt i gang. De omliggende ejendomme skal i samme omgang renoveres.

Ovenstående projekter udgør de større nybyggerier, hvortil kommer en lang række mindre projekter.

Samlet set arbejdes der videre med et byggeprogram, hvor der over en årrække forventes en tilførsel af knap 30.000 m² boliger gennem en fortætning af de eksisterende ejendomme via udnyttelse af friarealer, loftsrum og baghuse. Byggepriserne er nok steget, men dette opvejes af stigningen i boligpriserne, så projekterne vurderes fortsat til at være rentable.

Driftsomkostninger

De samlede driftsomkostninger udgjorde EUR 20,2 mio. (2019: EUR 19,4 mio.), hvoraf fællesomkostninger og forbrugsafgifter udgør EUR 13,5 mio. Vedligeholdelse udgjorde EUR 3,9 mio., og omkostninger til tyske administratorer var EUR 1,8 mio. Der er i året konstateret tab og hensat til tab på lejertilgodehavender på EUR 0,4 mio. De resterende driftsomkostninger, som omfatter advokat, bankgebyrer, gendlejningsomkostninger og diverse, udgjorde EUR 0,7 mio.

Administrationsomkostninger

De samlede administrationsomkostninger udgjorde EUR 6,2 mio., hvoraf EUR 5,6 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management, der beregnes som 0,5% p.a. af den gennemsnitlige balance beregnet kvartalsvist. De øvrige administrationsudgifter på EUR 0,6 mio. omfatter revision, regnskab, rejseomkostninger, eksterne valuarer og bestyrelse.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde EUR 77.000 (DKK 568.000). Bestyrelseshonorarerne for 2019/20 er reguleret med 0,9%.

Finansielle poster

De finansielle poster udgjorde i 2020 en samlet nettoomkostning på EUR 9,0 mio. (2019: EUR 9,1 mio.), hvoraf rentebetalinger på realkredit- og banklån m.v. udgjorde EUR 2,3 mio. (2019: EUR 2,7 mio.). Nettorentekomkostningerne på Ejendomsselskabets renteafdækning i form af renteswaps udgjorde EUR 6,6 mio. (2019: EUR 6,4 mio.). Den samlede gennemsnitlige finansieringsrente udgjorde 1,8% (2019: 2,0%).

De øvrige finansielle omkostninger udgør EUR 0,1 mio.

Skat af årets resultat

Skatten af årets resultat udgør EUR 12,0 mio., hvoraf den aktuelle skat udgør EUR 0,7 mio. Ejendomsselskabet er skattepligtigt i Tyskland af ejendomsdriften. Den aktuelle skattesats i Tyskland udgør 15,825%.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra Ejendomsselskabets ordinære driftsaktivitet er faldet fra EUR 18,6 mio. i 2019 til EUR 17,8 mio. i 2020.

Likviditeten fra investeringsaktiviteterne var negativ med EUR 29,2 mio. Der er solgt lejligheder for i alt EUR 1,3 mio. Omvendt er der investeret i nybyggeri og forbedringer af ejendomsporteføljen for i alt EUR 30,6 mio.

Der er i regnskabsåret udbetalt udbytte til aktionærerne på EUR 16,4 mio. (DKK 122,5 mio.). Der er i 2020 optaget lån hos realkreditinstitutter for EUR 17 mio.

Beretning

Ejendomsselskabet har desuden en driftskredit på EUR 15 mio. til brug for finansiering af byggeprogrammet og løbende likviditetsoptimering. Pr. 31. december 2020 var der trukket 7,7 mio. EUR på driftskreditten.

Under hensyntagen til driftskreditten er likviditeten reduceret med EUR 3,7 mio. i 2020, således at likvide beholdninger andrager EUR 2,4 mio. pr. 31. december 2020.

Særlige finansielle risici

Afdækning af renterisiko

Fremmedkapitalfinansieringen af Ejendomsselskabets ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, som er variable Euribor 3-måneders obligationslån.

Den samlede renteafdækning består pr. 31. december 2020 af renteswaps for EUR 300 mio., svarende til 61% af Ejendomsselskabets variable Euribor-lån. Renteafdækningen via renteswaps sker til en årlig rente inkl. bidrag på 2,5% gældende for en periode på godt 4 år.

Det urealiserede tab på Ejendomsselskabets renteafdækning udgjorde pr. 31. december 2020 EUR 32,2 mio. (2019: EUR 33,3 mio.). Uanset at løbetiden er forkortet med et år, betyder rentefaldet i 2020, at effekten af løbetidsforkortelsen kun medføre et fald på EUR 1,1 mio.

I henhold til regnskabspraksis værdireguleres disse renteswaps via egenkapitalen. Det urealiserede kurstab på renteswaps tilbageføres i takt med at restløbetiden mindskes.

Valutarisiko

Ejendomsselskabets aktiviteter er i EUR, hvorfor der ikke er nogen valutarisiko for koncernen, idet både aktiver og passiver er i EUR. Dette betyder dog, at der for danske aktionærer er en valutarisiko på egenkapitalen overfor danske kroner.

Vurdering af investeringsejendomme

Investeringsejendommene er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af NAI apollo valuation & research GmbH ("NAI apollo") i Frankfurt. Værdiansættelsen er foretaget i overensstemmelse med definitionen i den Internationale Regnskabsstandard om Investeringsejendomme, med henblik på at finde den pris, ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængdevilkår på balancedagen.

NAI apollo har foretaget vurderingen af ejendommene ved brug af en Discounted Cash Flow-model.

Der er i 2020 investeret EUR 30,6 mio. i forbedringer, moderniseringer samt nybyggeri og tilbygninger på ejendommene. Dermed er der i alt aktiveret forbedringer, moderniseringer samt nybyggeri og tilbygninger for EUR 154 mio. på ejendommene.

Valuarerne har vurderet den samlede ejendomsportefølje til EUR 1.174 mio., hvilket medfører en værdiregulering i 2020 på EUR 56,0 mio. målt i forhold til ejendommenes værdi ved årets begyndelse, aktiverede moderniseringer og med fradrag af solgte ejerlejligheder. Dette svarer til en nettoværdistigning på 5,0%.

Ejendomsporteføljen er værdiansat til 28,0 gange den faktiske nettoleje (opgjort i oktober 2020). I 2019 var faktoren 25,9. Årets værdiregulering kan dermed primært tilskrives ændringen i faktor/diskonteringsfaktor.

Dagsværdien pr. m² udlejningsareal udgør EUR 2.906 (2019: EUR 2.702), hvilket svarer til en stigning på 7,6%.

Beretning

Årets udvikling i investeringsejendomme fordelt på byer kan specificeres således:

(i EUR 1.000)	Valuar- vurdering 2019	Forbedringer mv. 2020	Afgang ejendomme 2020	Værdi- reguleringer 2020	Valuar- vurdering 2020
Hamborg	258.573	7.541	0	13.030	279.144
Berlin	71.900	114	0	616	72.630
Hannover	109.118	584	0	7.061	116.763
Düsseldorf	209.297	13.986	-466	4.116	226.932
Köln	191.568	4.129	-556	13.106	208.246
Bonn	48.960	179	0	5.421	54.560
Frankfurt/Main/Wiesbaden	199.055	4.093	0	12.692	215.839
	1.088.471	30.626	-1.022	56.042	1.174.114

Udviklingen i faktorerne samt afkastet i procent for de enkelte byer fremgår nedenfor:

	Faktor (valuarvurdering / aktuel nettoleje)		Afkast i procent (beregnet på forventet netto markedsleje)	
	2020	2019	2020	2019
Hamborg	29,8	27,5	3,8%	4,1%
Berlin	30,8	29,3	3,1%	3,6%
Hannover	23,6	22,4	4,6%	4,8%
Düsseldorf	32,0	28,2	4,1%	4,5%
Köln	27,0	25,4	4,2%	4,4%
Bonn	23,6	21,4	4,7%	5,2%
Frankfurt/Main/Wiesbaden	26,5	24,8	4,1%	4,4%
	28,0	25,9	4,1%	4,4%

Ændringer i afkastkravet for investeringsejendommene vil påvirke dagsværdien. Eksempelvis vil en ændring på +/-0,5 i faktoren på aktuel leje påvirke værdien med ca. +/- EUR 21 mio.

Valuaren gør opmærksom på, at COVID-19 har påvirket de globale finansmarkeder. Der er blevet indført restriktioner i mange lande, herunder Tyskland. Der kan derfor være en større usikkerhed i værdiansættelsen end normalt på ejendomme med erhvervslejemål.

Egenkapital og Net Asset Value pr. aktie

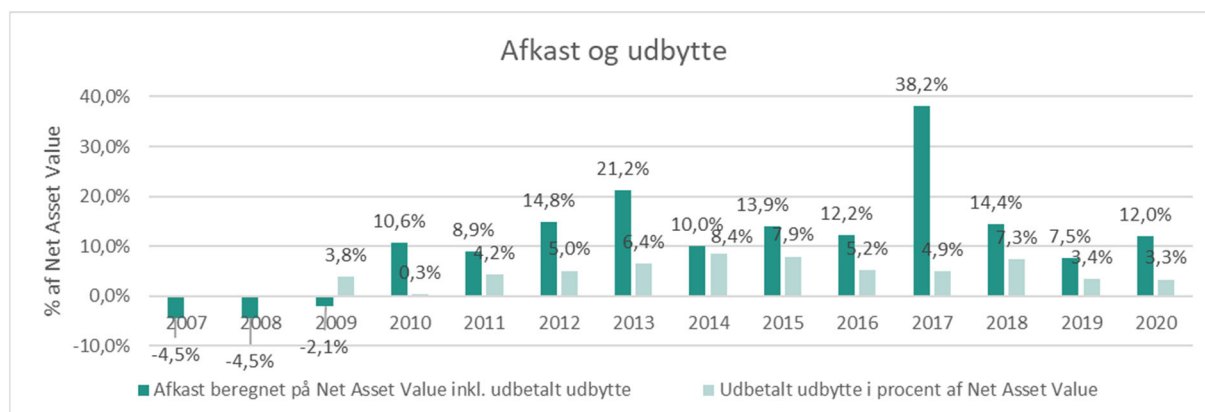
Net Asset Value, hvor der tages højde for dagsværdiregulering af prioritetsgæld, kan efter ledelsens vurdering opgøres således:

	Pr. aktie á nom. DKK 25.000 DKK	Ejendoms- selskabet 100% DKK 1.000	Pr. aktie á nom. DKK 25.000 EUR	Ejendoms- selskabet 100% EUR 1.000
Egenkapital i moderselskabet	116.584	4.080.426	15.671	548.496
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-311	-10.869	-42	-1.461
Skatteeffekt på 15,825% heraf	49	1.720	7	231
Net Asset Value pr. 31. december 2020	116.322	4.071.277	15.636	547.266

Baseret på udviklingen i Net Asset Value, kan afkastet for 2020 opgøres til 12,0%, når der tages højde for det udbetalte udbytte.

Beretning

Afkastet siden Ejendomsselskabets etablering fremgår af nedenstående graf:



I nedenstående tabel er vist en summarisk oversigt over den økonomiske udvikling i Ejendomsselskabets egenkapital siden stiftelsen:

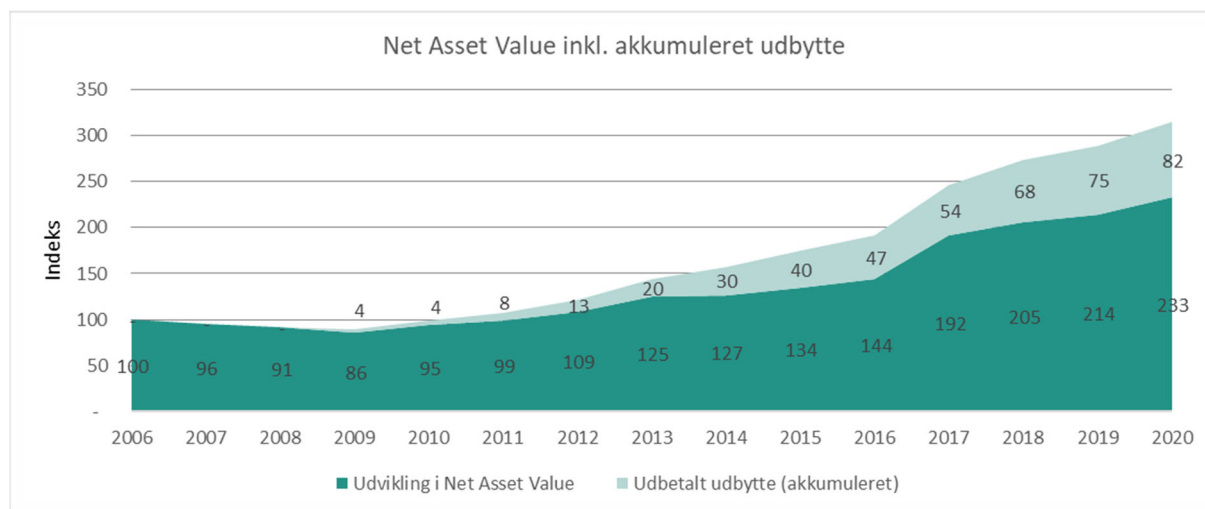
	Ejendoms- selskabet 100% EUR 1.000	Pr. aktie á nom. DKK 25.000 DKK
Oprikelig investering fra investorer	234.648	50.000
Købsomkostninger på ejendomme og engangsfee	-58.414	-12.463
Nettoprovenu til investering i ejendomme	176.234	37.537
Værdiregulering ejendomme (inkl. regulering for købsomkostninger)	497.739	105.795
Urealiseret tab på renteaftdækning ultimo	-32.156	-6.835
Udskudt skat	-91.636	-19.477
Realiseret gevinst på salg af investeringsejendomme i forhold til købspris	29.280	6.224
Akkumuleret driftsresultat og øvrige poster	162.159	30.965
Investering inkl. værditilvækst	741.620	154.209
Udbetalt udbytte til aktionærer i årene 2009 - 2020	-193.124	-37.625
Egenkapital	548.496	116.584

Udviklingen i investering inkl. værditilvækst, udbetalt udbytte, egenkapital og Net Asset Value kan over de seneste 5 år beskrives således:

(I EUR 1.000)	2020	2019	2018	2017	2016
Investering inkl. værditilvækst	741.620	678.043	641.749	620.317	450.980
Udbetalt udbytte, akkumuleret	-193.124	-176.724	-160.319	-127.700	-111.226
Egenkapital	548.496	501.319	481.381	339.774	316.424
Net Asset Value	547.266	501.178	481.490	451.386	338.662

Beretning

Set over hele Ejendomsselskabets levetid kan afkast opgjort på Net Asset Value (Fair Value) illustreres således:



Som det fremgår af grafen, er den oprindelige investering i 2006 (indeks 100) steget til indeks 233 i 2020. Hertil kommer det udbetalte udbytte igennem årene, som svarer til 82% af den oprindelige investering. Det samlede afkast svarer til indeks 313, hvilket giver et samlet afkast på 213% siden etableringen.

Det samlede tidsvægtet afkast siden etableringen kan beregnes til 10,8% p.a.

Ejerforhold

Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab ejes af 3 danske pensionskasser, 698 private investorer og partnergruppen i Core Property Management P/S.

Ejerskabet for de private investorer og partnergruppen sker via investorselskaberne Ejendomsselskabet Nordtyskland I – IX. Det samlede ejerskab fordeler sig således:

	Ejerandel i %
Ejendomsselskabet Nordtyskland I A/S	2,8
Ejendomsselskabet Nordtyskland II A/S	19,7
Ejendomsselskabet Nordtyskland III A/S	6,6
Ejendomsselskabet Nordtyskland IV A/S	6,1
Ejendomsselskabet Nordtyskland V A/S	8,2
Ejendomsselskabet Nordtyskland VI A/S	4,8
Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S	5,6
Ejendomsselskabet Nordtyskland VIII A/S	5,3
Ejendomsselskabet Nordtyskland IX A/S	2,8
Pensionskasser – 3 danske	38,1
	<hr/>
	100,0

Forventningerne til 2021

Fokus i 2021 vil være på fortsat at udvikle ejendomsporteføljen, herunder realisering af nybygninger på grønne arealer, ombygning af baghuse til boliger og udnyttelse af tagetagerne.

Under hensyntagen til disse udbygningsmuligheder i den eksisterende ejendoms masse, fastholder bestyrelsen beslutningen om, at der ikke erhverves nye ejendomme. Selskabet kan dermed opretholde status som en "lukket fond" efter § 195 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde ("FAIF-lov").

Beretning

Nybyggerierne i Dithmarscherstraße og Hellbrookkamp i Hamborg fortsætter i 2021 og forventes færdige ultimo 2021. I Düsseldorf færdiggøres renoveringen af Mandehjemmet og nybyggeriet i Dorotheenstraße 85-87. I Köln forventes projekterne i Plankgasse og Rixdorfer Strasse ligeledes færdiggjort i 2021. I Mainstrasse 127, Frankfurt, fortsætter byggeriet, som dog først forventes færdigt i 2022.

Samlet budgetteres der med byggeaktiviteter i niveauet EUR 30-38 mio. i 2021 til ovenstående projekter, andre nybyggerier, indretning af tagboliger, konvertering af erhverv til bolig, større moderniseringer samt lejlighedsmoderniseringer.

Ejendomsselskabet forventer i 2021 fortsat kun at frasælge ejerlejligheder i de ejendomme, hvorfra der allerede er påbegyndt frasalg af ejerlejligheder. Der kan imidlertid fortsat sælges ejendomme eller ejerlejligheder, hvis ledelsen finder at dette er den rigtige løsning i forbindelse med Ejendomsselskabets afkastoptimering.

Ledelsen ser fortsat positivt på 2021, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet EUR 20,0-21,5 mio. Dette svarer til 3,6% - 3,9% af egenkapitalen.

COVID-19 indebærer en lidt større usikkerhed i forventningerne til 2021, men der er fortsat ikke tegn på at hverken driften eller efterspørgslen efter lejeboliger er påvirket væsentligt heraf.

Efterspørgslen efter investeringsejendomme især boligejendomme er fortsat stabil under COVID-19, idet de økonomiske udsigter på kort- og mellemlang sigt er medvirkende til, at investorer i stigende omgang ønsker at placere midler i andre aktivklasser end aktier, hvor ejendomme er blandt de oplagte valg, og hvor tyske boligejendomme står stærk i en international kontekst.

Udbytte

Under hensyntagen til årets tilfredsstillende resultat, indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at der i lighed med sidste år udbetales udbytte på DKK 3.500 pr. aktie, svarende til i alt EUR 16,4 mio.

Fremover tilstræbes fortsat udbetalt et årligt udbytte på minimum DKK 3.500 pr. aktie.

Exit-vindue i 2021

I henhold til vedtægterne har aktionærerne mulighed for at tilmelde sig et exit-vindue i 2021, hvor aktierne indløses seneste den 31. marts 2022.

En af de større aktionærer (pensionskasse) har allerede nu tilkendegivet, at de ønsker at benytte sig af exit-vinduet, ligesom en anden større aktionær ønsker at reducere sin ejerandel. Dette giver dels mulighed for at tilbagekøbe aktier for 30 mio. EUR og samtidigt udbyde aktierne til nye aktionærer. Forvalteren Core Property Management P/S forventer at aktierne kan afsættes til private banking kunder.

Under hensyntagen til at de større aktionærer ønsker at udtræde snarest muligt, vil interessen for at benytte exit-vinduet hos de private investorer blive undersøgt, og hvis det er muligt, vil såvel tilbagekøbet af aktier og salget til andre investorer blive gennemført i foråret 2021. Den vedtægtsmæssige mulighed for exit med indløsning i marts 2022 vil tillige blive opretholdt.

Redegørelse for samfundsansvar

Forretningsmodel

Ejendomsselskabet, som blev etableret i 2006, har investeret i udlejningsejendomme i større nordtyske byer. Ejendommene, som primært er boligudlejningsejendomme, blev erhvervet i perioden 2006 – 2008. Ejendomsporteføljen består af 210 velbeliggende ejendomme.

Ejendomsselskabet forvaltes af Core Property Management P/S, som sammen med bestyrelsen har fokus på:

- at optimere den løbende drift
- at udvikle og forbedre ejendommene til gavn for lejere og investorer
- at udnytte og forfølge muligheder for at fortætte arealerne gennem nybygninger på grønne arealer, ombygning af baghuse til boliger og udnyttelse af tagetagerne. Det forventes at øge boligarealet op mod 35.000 m²
- at sælge ejendomme og ejerlejligheder i et begrænset omfang med henblik på afkastoptimering
- at afdække renterisikoen i et begrænset omfang og alene på kortere sigt
- at sikre investorerne et stabilt langsigtet afkast i form af såvel værdistigninger samt udbytter

Ejendomsselskabet har besluttet, at der ikke erhverves nye ejendomme, hvorfor selskabet dermed kan opretholde status som en "lukket fond" efter § 195 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde ("FAIF-lov").

Ejendomsselskabets virksomhed er en samfundsgavnlig forretning, som medvirker til at sikre boliger for almindelige mennesker i de større nordtyske byer, og som medvirker til at forbedre ejendomsmassen i de pågældende byer. Udviklingen og nybyggeriet af ejendommene er med til sikre beskæftigelse i byggebranchen og hos håndværkere.

Politikker, aktiviteter og resultater

Miljø- og klimapåvirkning

I forbindelse med renovering af ejendomme og nybyggerier har Ejendomsselskabet fastsat en miljø- og klimapolitik, som udover naturligvis at overholde alle gældende byggeregler, også reducerer energi- og ressourceforbruget, når det er økonomisk fordelagtigt. Ejendomsselskabet har i 2020 anvendt EUR 15,3 mio. på vedligeholdelse og modernisering af de eksisterende ejendomme. En del af disse renoveringer forbedrer isoleringen og optimerer energiforbruget gennem fx fornyelse af varmesystemer og anvendelse af LED-belysning. Lejernes påvirkning af miljøet og klimaet er herved blevet reduceret.

Sociale forhold, medarbejderforhold og menneskerettigheder

Ejendomsselskabet har ikke nogen medarbejdere ansat, idet alle opgaver er outsourcet til underleverandører og samarbejdspartnere. Ejendomsselskabet vurderer, at risikoen for væsentlige overtrædelser af menneskerettigheder og arbejdsmiljø er størst i forbindelse med større byggeprojekter. Derfor har Ejendomsselskabet i forbindelse med større byggeprojekter en politik om, at der i entreprisekontrakterne skal stilles krav til leverandørerne om, at de overholder gældende lovgivning vedrørende bekæmpelse af sort arbejde og social sikring af medarbejdere samt overholdelse af lovgivningen vedrørende arbejdsmiljø. Entreprenørerne er forpligtet til at sikre at deres underleverandører tillige overholder disse regler. Væsentlige overtrædelser giver Ejendomsselskabet ret til at opsiges kontrakten. Ejendomsselskabet stiller desuden krav om, at alle væsentlige arbejdsulykker skal rapporteres. Der er i 2020 ikke blevet indrapporteret arbejdsulykker med væsentlige skader.

Redegørelse for samfundsansvar

Ejendomsselskabet efterlever desuden de tyske krav om, at der ved større byggesager entres med et uafhængigt certificeret tilsyn, der ved jævnlig kontrol på byggepladsen sikrer, at alle arbejder udføres med størst mulig hensyntagen til arbejdernes sikkerhed og sundhed. Tilsynet udarbejder efter hvert besøg en tilsynsrapport, der gennemgås med den ansvarlige entreprenør med kopi til den af Ejendomsselskabet udpegede tyske byggeleder.

Ejendomsselskabet har endvidere en politik om at udleje boliger til alle sociale grupper. Der udlejes derfor en mindre del af boligmassen til socialt udsatte, herunder et mandehjem.

Antikorruption

Ejendomsselskabet har en politik imod korruption, idet forvalteren Core Property Management P/S og deres samarbejdspartnere kun må modtage beskedne og lejlighedsvis gaver fra leverandører, ligesom der ikke må gives gaver, udover mindre lejligheds-gaver (maks. DKK 750). Forvalteren Core Property Management P/S har ligeledes stillet tilsvarende krav til de lokale ejendomsadministratorer i Tyskland.

Der er en risiko for, at underleverandører kunne deltage i korruption/bestikkelse af f.eks. myndigheder ved at betale disse af "egen" lomme. Desuden er der en risiko for, at de lokale ejendomsadministratorer i Tyskland kunne modtage penge fra underleverandører i form af returkommission. Ved licitationer er der endvidere en risiko for karteldannelser. I forbindelse med forvalterens løbende controlling af lokale ejendomsadministratorer i Tyskland, har de fokus på at Ejendomsselskabet kun betaler regninger efter originale bilag med dokumenterede udgifter, og at priser benchmarkes op mod sædvanlige omkostninger. Der er ikke konstateret korruption i 2020.

Forvalteren Core Property Management P/S har desuden en klagemulighed, hvor Ejendomsselskabets samarbejdspartnere kan indberette eventuelle overtrædelser af antikorrupsionspolitikken. Der har ikke været indberetninger i 2020.

Mål og politikker for det underrepræsenterede køn

Bestyrelsen har i 2019 fastsat et mål om 1 kvindelige medlemmer i bestyrelsen i 2023. Der er i dag ikke nogen kvindelige medlemmer i bestyrelsen. På den ordinære generalforsamling i 2020 genopstillede den nuværende bestyrelse, hvorfor målet ikke blev nået i 2020.

Bestyrelsen vil fremadrettet så vidt muligt opfordre aktionærerne til at indstille egnede kvindelige kandidater til bestyrelsen på kommende generalforsamlinger for at nå målet.

Moderselskabet har ingen ansatte i øvrigt, hvorfor der ikke er fastsat politik for øvrige ledelseslag.

Skattepolitik

Ejendomsselskabet følger de til enhver tid gældende skatteregler i såvel Danmark og Tyskland. Selskabet er skattepligtigt i Tyskland af ejendomsdriften og betaler selskabsskat i Tyskland.

Danske aktiviteter beskattes i Danmark.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 EUR 1.000	2019 EUR 1.000	2020 EUR 1.000	2019 EUR 1.000
Nettoomsætning	2	54.655	53.939	53.376	52.643
Driftsomkostninger	3	-20.199	-19.429	-19.685	-18.933
Bruttoresultat		34.456	34.510	33.691	33.710
Administrationsomkostninger	4	-6.234	-5.805	-6.051	-5.704
Resultat før finansielle poster		28.222	28.705	27.640	28.006
Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	1.660	-294
Finansielle indtægter	6	1	26	542	569
Finansielle omkostninger	7	-9.006	-9.170	-9.004	-9.169
Resultat før dagsværdireguleringer mv.		19.217	19.561	20.838	19.112
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8	56.041	28.017	54.418	28.457
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme	9	327	-12	327	-12
Resultat før skat		75.585	47.566	75.583	47.557
Skat af årets resultat	10	-11.940	-7.604	-11.940	-7.604
Årets resultat		63.645	39.962	63.643	39.953

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret*	16.467	16.400	16.467	16.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			1.660	-294
Minoritetsinteressernes andel af resultat i dattervirksomheder	2	9		
Overført resultat	47.176	23.553	45.516	23.847
	63.645	39.962	63.643	39.953

* Bestyrelsen foreslår udbytte på DKK 3.500 pr. aktie. Dette svarende til i alt EUR 16,4 mio.

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 EUR 1.000	2019 EUR 1.000	2020 EUR 1.000	2019 EUR 1.000
Investeringsejendomme	11	1.174.113	1.088.470	1.146.613	1.058.770
Materielle anlægsaktiver		1.174.113	1.088.470	1.146.613	1.058.770
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	0	0	15.462	15.814
Andre tilgodehavender	13	0	271	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	271	15.462	15.814
Anlægsaktiver		1.174.113	1.088.741	1.162.075	1.074.584
Tilgodehavender fra udlejning	14	1.077	606	1.066	586
Tilgodehavende hos dattervirksomheder		0	0	11.945	14.081
Andre tilgodehavender		249	124	245	118
Selskabsskat		103	1.114	103	1.114
Tilgodehavender		1.429	1.844	13.359	15.899
Likvide beholdninger	15	2.358	6.022	2.322	5.969
Omsætningsaktiver		3.787	7.866	15.681	21.868
Aktiver		1.177.900	1.096.607	1.177.756	1.096.452

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 EUR 1.000	2019 EUR 1.000	2020 EUR 1.000	2019 EUR 1.000
Kommanditaktiekapital		117.324	117.324	117.324	117.324
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	13.858	15.187
Reserve for sikring		-27.067	-28.066	-27.067	-28.066
Overført resultat og frie reserver i øvrigt		441.772	395.661	427.914	380.474
Foreslået udbytte for regnskabsåret		16.467	16.400	16.467	16.400
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet	16	548.496	501.319	548.496	501.319
Minoritetsinteresser		0	58	0	0
Egenkapital		548.496	501.377	548.496	501.319
Hensættelse til udskudt skat	17	91.636	80.251	91.636	80.251
Hensatte forpligtelser		91.636	80.251	91.636	80.251
Ansvarligt lån fra komplementar	18	17	17	17	17
Gæld til realkreditinstitutter	19	493.040	477.572	493.040	477.572
Langfristede gældsforpligtelser		493.057	477.589	493.057	477.589
Gæld til realkreditinstitutter	19	1.559	1.570	1.559	1.570
Gæld til kreditinstitutter		7.672	0	7.672	0
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1.338	1.344	1.300	1.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		668	480	553	379
Selskabsskat		500	0	500	0
Anden gæld	20	32.375	33.459	32.374	33.503
Periodeafgrænsningsposter		599	537	609	541
Kortfristede gældsforpligtelser		44.711	37.390	44.567	37.293
Gældsforpligtelser		537.768	514.979	537.624	514.882
Passiver		1.177.900	1.096.607	1.177.756	1.096.452
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	21				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	22				
Medarbejderforhold	23				
Finansielle instrumenter	24				
Nærtstående parter	25				
Administrationshonorar til forvalter	26				
Begivenheder efter balancedagen	27				

Egenkapitalopgørelse

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for sikring	Overført resultat og frie reserver i øvrigt	Foreslået udbytte	Moder- selskabets aktionærers andel af egen- kapitalen	Minoritets- interesser	I alt
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Koncern							
Egenkapital 1. januar	117.324	-28.066	395.661	16.400	501.319	58	501.377
Betalt udbytte				-16.400	-16.400		-16.400
Udbetalt minoritetsinteresser					0	-1.125	-1.125
Dagsværdiregulering af renteswaps		1.187			1.187		1.187
Skat af årets bevægelser på egenkapital		-188			-188		-188
Øvrige egenkapitalbevægelser			-1.065		-1.065	1.065	0
Årets resultat			47.176	16.467	63.643	2	63.645
Egenkapital 31. december	117.324	-27.067	441.772	16.467	548.496	0	548.496

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi- metode	Reserve for sikring	Overført resultat og frie reserver i øvrigt	Foreslået udbytte	I alt	
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	
Moderselskab							
Egenkapital 1. januar		117.324	15.187	-28.066	380.474	16.400	501.319
Betalt udbytte						-16.400	-16.400
Dagsværdiregulering af renteswaps				1.187			1.187
Skat af årets bevægelser på egenkapital				-188			-188
Overførelser			-1.924		1.924		0
Øvrige egenkapitalbevægelser			-1.065				-1.065
Årets resultat			1.660		45.516	16.467	63.643
Egenkapital 31. december	117.324	13.858	-27.067	427.914	16.467	548.496	

Aktiekapitalen består af 35.000 aktier à nominelt DKK 25.000, svarende til EUR 3.352,11. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Pengestrømsopgørelse

	Note	2020 EUR 1.000	2019 EUR 1.000
Årets resultat		63.645	39.962
Reguleringer:			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-56.041	-28.017
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme		-327	12
Amortisering prioritetslån		-1.460	-1.526
Skat af årets resultat		11.940	7.604
Pengestrømme fra indtjening		17.757	18.035
Ændring i driftskapital	28	22	547
Pengestrømme fra ordinær drift		17.779	18.582
Tilbagebetalt (betalt) selskabsskat		768	-1.518
Pengestrømme fra driftsaktivitet		18.547	17.064
Forbedringer af investeringsejendomme		-30.624	-24.166
Salg af investeringsejendomme		1.349	1.985
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-29.275	-22.181
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter		-99	-95
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter		24.688	24.972
Betalt til minoritetsaktionærer		-1.125	0
Betalt udbytte		-16.400	-16.405
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		7.064	8.472
Ændring i likvider		-3.664	3.355
Likvider 1. januar		6.022	2.667
Likvider 31. december		2.358	6.022

Noter til årsrapporten

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Koncernen har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Dagsværdien af investeringsejendommene er vurderet af det uafhængige valuarfirma NAI apollo valuation & research GmbH, Frankfurt.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien. Ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Ændringer i afkastkravet for investeringsejendommene vil påvirke dagsværdien. Eksempelvis vil en ændring på +/-0,5 i faktoren på aktuel leje påvirke værdien med ca. +/- EUR 21 mio.

	Koncern		Morderselskab	
	2020 EUR 1.000	2019 EUR 1.000	2020 EUR 1.000	2019 EUR 1.000
Lejeindtægter bolig	32.834	32.402	32.036	31.586
Lejeindtægter erhverv	7.862	7.932	7.740	7.809
Andre lejeindtægter	1.264	1.291	1.207	1.233
Lejeindtægter før bidrag til fællesomkostninger mv.	41.960	41.625	40.983	40.628
Bidrag til fællesomkostninger og forbrugsafgifter	12.695	12.314	12.393	12.015
Nettoomsætning	54.655	53.939	53.376	52.643

3 Driftsomkostninger

Fællesomkostninger og forbrugsafgifter	13.454	13.026	13.199	12.680
Reparation og vedligeholdelse	3.857	3.749	3.721	3.673
Ejendomsadministration	1.751	1.694	1.706	1.648
Genudlejningsomkostninger	447	486	438	480
Konstaterede tab på lejetilgodehavender	235	307	235	307
Hensat til tab på lejetilgodehavender, årets regulering	193	-122	193	-122
Advokat	120	145	119	144
Gebyrer	69	60	68	59
Øvrige omkostninger	73	84	6	64
20.199	19.429	19.685	18.933	

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2020 EUR 1.000	2019 EUR 1.000	2020 EUR 1.000	2019 EUR 1.000
4 Administrationsomkostninger				
Forvalterhonorar til Core Property Management P/S	5.585	5.308	5.425	5.208
Revision og regnskabsmæssig assistance	102	103	102	103
Rådgivning og regnskabsmæssig assistance, PwC Tyskland	59	38	59	38
Advokat	219	110	219	110
Valuarvurderinger	60	51	60	51
Rejseomkostninger	34	70	34	70
Bestyrelshonorar	77	74	77	74
Øvrige administrationsomkostninger	98	51	75	50
	6.234	5.805	6.051	5.704
5 Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder				
Andel af resultat i dattervirksomheder	0	0	1.660	-294
	0	0	1.660	-294
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter dattervirksomheder	0	0	542	569
Renteindtægter i øvrigt	1	26	0	0
	1	26	542	569
7 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger komplementar	2	2	2	2
Valutakursreguleringer	9	9	7	8
Renteomkostninger Sydbank	51	41	51	41
Renteomkostninger Nykredit Bank	85	0	85	0
Prioritetsrenter Nykredit	3.610	4.153	3.610	4.153
Amortisering prioritetslån	-1.460	-1.526	-1.460	-1.526
Renteomkostninger særlige støttede lån og andre lokale lån	53	54	53	54
Renteswap i EUR, løbende betalinger (renteafdækning)	6.634	6.418	6.634	6.418
Valutaterminsforretninger	0	0	0	0
Låneomkostninger	0	0	0	0
Andre finansielle omkostninger	22	19	22	19
	9.006	9.170	9.004	9.169

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2020 EUR 1.000	2019 EUR 1.000	2020 EUR 1.000	2019 EUR 1.000
8 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
Årets værdiregulering i forhold til købesummer, efterfølgende forbedringer og tidligere års vurderinger	56.041	28.017	54.418	28.457
	56.041	28.017	54.418	28.457
9 Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme				
Fortjeneste ved salg i forhold til kostpris	539	845	539	845
Tilbageførte værdireguleringer tidligere år	-212	-857	-212	-857
	327	-12	327	-12
10 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	702	660	702	660
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	41	-970	41	-970
Årets udskudte skat	11.435	7.165	11.435	7.165
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-50	70	-50	70
Årets skat i alt	12.128	6.925	12.128	6.925
Der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	11.940	7.604	11.940	7.604
Skat af egenkapitalbevægelser	188	-679	188	-679
	12.128	6.925	12.128	6.925

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2020 EUR 1.000	2019 EUR 1.000	2020 EUR 1.000	2019 EUR 1.000
11 Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar	704.974	681.949	689.661	666.675
Tilgang, forbedringer og nybyggeri i årets løb	30.624	24.166	30.547	24.126
Afgang i årets løb	-810	-1.140	-810	-1.140
Overførelser i årets løb	0	0	1.855	0
Kostpris 31. december	<u>734.788</u>	<u>704.975</u>	<u>721.253</u>	<u>689.661</u>
Værdireguleringer 1. januar	383.496	356.335	369.109	341.509
Årets værdiregulering	56.041	28.017	54.418	28.457
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-212	-857	-212	-857
Overførelser i årets løb	0	0	2.045	0
Værdiregulering 31. december	<u>439.325</u>	<u>383.495</u>	<u>425.360</u>	<u>369.109</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.174.113</u>	<u>1.088.470</u>	<u>1.146.613</u>	<u>1.058.770</u>

Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme (gennemsnitlig)

Diskonteringsrente i budgetperiode på 10 år*	3,88%	4,03%	3,88%	4,03%
Exit yield (Forretningskrav til terminalværdi)*	3,30%	3,44%	3,30%	3,44%
Nettoafkast opgjort på aktuel leje (første års)	2,69%	2,90%	2,69%	2,90%
Nettoafkast opgjort på potentiel leje	3,15%	3,39%	3,15%	3,39%
Faktor (dagsværdi/aktuel leje)	28,00	25,90	28,00	25,90
Faktor (dagsværdi/potentiel markedsleje)	24,60	22,80	24,60	22,80
Fradrag for købers transaktionsomkostninger	8,26%	8,31%	8,26%	8,31%

* Ovenstående diskonteringsfaktor er anvendt til at opgøre værdien før fradrag af transaktionsomkostninger, som en køber i Tyskland normalt afholder.

Noter til årsrapporten

	Moterselskab	
	2020 EUR 1.000	2019 EUR 1.000
12 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	627	627
Årets tilgang	1.202	0
Årets overførsel	-225	0
Kostpris 31. december	<u>1.604</u>	<u>627</u>
Opskrivninger 1. januar	15.187	15.481
Årets resultat	1.660	-294
Øvrige egenkapitalbevægelser	-1.065	0
Overførelser	-1.924	0
Opskrivninger 31. december	<u>13.858</u>	<u>15.187</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>15.462</u>	<u>15.814</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Resultat	Egenkapital
Asol Freier & Cammann (ApS & Co.) KG	Berlin, Tyskland	100%	TEUR 453	TEUR 1.736

Seneste offentliggjorte regnskab for Asol Freier & Cammann (ApS & Co.) KG er pr. 31. december 2018.

	Koncern		Moterselskab	
	2020 EUR 1.000	2019 EUR 1.000	2020 EUR 1.000	2019 EUR 1.000
13 Andre tilgodehavender				
Kostpris 1. januar	271	975	0	0
Årets afgang	-271	-704	0	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>271</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>271</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

14 Tilgodehavender fra udlejning

Tilgodehavende lejeindtægter	1.704	1.040	1.693	1.020
Nedskrivning til imødegåelse af tab	-627	-434	-627	-434
	<u>1.077</u>	<u>606</u>	<u>1.066</u>	<u>586</u>

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
15 Likvide beholdninger				
Sydbank, Hamborg	2.352	5.867	2.316	5.814
Sydbank, Aabenraa	0	6	0	6
Spar Nord Bank	2	1	2	1
Nykredit Bank	3	148	3	148
	2.358	6.022	2.322	5.969

16 Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret*	16.467	16.400	16.467	16.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			1.660	-294
Minoritetsinteressernes andel af resultat i dattervirksomheder	2	9		
Overført resultat	47.176	23.553	45.516	23.847
	63.645	39.962	63.643	39.953

* Bestyrelsen foreslår udbytte på DKK 3.500 pr. aktie. Dette svarende til i alt EUR 16,5 mio.

17 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrørende følgende regnskabsposter:

Materielle anlægsaktiver	96.945	85.650	94.929	83.587
Andre reguleringer	-5.309	-5.399	-3.293	-3.336
	91.636	80.251	91.636	80.251

Årets udvikling i udskudt skat kan specificeres således:

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	80.251	73.016	80.251	73.016
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	11.197	7.914	11.197	7.914
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	188	-679	188	-679
Hensættelse til udskudt skat 31. december	91.636	80.251	91.636	80.251

Udskudt skat er afsat med 15,825% svarende til den aktuelle skattesats i Tyskland

Noter til årsrapporten

18 Ansvarligt lån fra komplementar

Komplementaren har ydet et lån, TDKK 125, som forrentes med 10% p.a. Lånet kan alene kræves tilbagebetalt i tilfælde af kommanditaktieselskabets likvidation.

Koncern		Moderselskab	
2020	2019	2020	2019
EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000

19 Gæld til realkreditinstitutter

Nykredit	491.680	476.125	491.680	476.125
Sparkasse Hannover m.fl.	2.369	2.458	2.369	2.458
Stadt Frankfurt am Main	550	559	550	559
	494.599	479.142	494.599	479.142

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	490.970	474.049	490.970	474.049
Mellem 1 og 5 år	2.069	3.523	2.069	3.523
Langfristet del	493.040	477.572	493.040	477.572
Inden for 1 år	1.559	1.570	1.559	1.570
	494.599	479.142	494.599	479.142

20 Anden gæld

Renteswap, dagsværdi	32.156	33.281	32.156	33.281
Moms	154	65	154	111
Skyldige renter	6	7	6	7
Deposita	39	106	38	104
I øvrigt	20	0	20	0
	32.375	33.459	32.374	33.503

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
21 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Sikkerhedsstillelser				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter og kreditinstitutter:				
Materielle anlægsaktiver med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.174.113</u>	<u>1.088.470</u>	<u>1.146.613</u>	<u>1.058.770</u>

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftale med Core Property Management om at etablere, erhverve, udvikle og administrere selskabets ejendomsportefølje. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til et kalenderhalvårsudløb. Opsigelse fra Ejendomsselskabets side kan alene ske efter forudgående generalforsamlingsbeslutning, hvor opsigelsen er besluttet ved kvalificeret flertal, hvormed menes at forslag om opsigelse er tiltrådt af mindst 75% af kapitalen i Ejendomsselskabet.

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
22 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Revisionshonorar til Pricewaterhouse Coopers	90	91	90	91
Skatterådgivning	10	10	10	10
Andre erklæringer med sikkerhed	0	0	0	0
Andre ydelser	2	2	2	2
	<u>102</u>	<u>103</u>	<u>102</u>	<u>103</u>

23 Medarbejderforhold

Der er ikke ansat medarbejdere. Under administrationsomkostninger er der indregnet vederlag til bestyrelse på TEUR 77, svarende til TDKK 574. Der er ikke udbetalt vederlag til direktion, idet direktionen i henhold til administrationsaftalen aflønnes af Core Property Management P/S.

Noter til årsrapporten

24 Finansielle instrumenter

Omfanget og arten af finansielle instrumenter fremgår af resultatopgørelsen og balancen i henhold til den anvendte regnskabspraksis. Nedenfor gives oplysninger om betingelser, der kan påvirke beløb, betalingstidspunkt eller pålidelighed af fremtidige betalinger, hvor sådanne oplysninger ikke direkte fremgår af årsrapporten eller følger almindelig sædvane for såvel koncern som moderselskab:

<u>Finansielle instrumenter</u>	<u>2020</u>	<u>Betalingsstrøm</u>	<u>Vilkår</u>
	EUR 1.000		
Euribor 3-måneders variabelt lån	491.680	Gennemsnitlig restløbetid 9 år	Euribor 3- mdr.'s rente i EUR
Fastforrentede langfristede lån, restgæld	2.919	Annuitetslån, individuelle løbetider	Lavt forrentede/støttede lån
Rentesw ap, nominal	300.000	Gennemsnitlig løbetid på 4,3 år	Betaler gennemsnitlig fast rente på 1,77% og modtager Euribor 3- mdr.'s rente

25 Nærtstående parter

Nærtstående parter

Core Property Mangement P/S, København
Komplementarselskabet Nordtyskland ApS, København
Morten Jensen, Aalborg

Grundlag

Fælles direktionsmedlemmer
Komplementar
Bestyrelsesmedlem

Transaktioner

For transaktioner med Core Property Management P/S henvises til note 26 Administrationshonorar til forvalter.

Advokat Morten Jensen har udført rådgivning og ydelser for selskabet.

Der er et mellemværende med komplementar, som er forrentet på markedsmæssige vilkår.

Herudover har der, bortset fra vederlag til bestyrelsen, ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, væsentlige aktionærer eller andre nærtstående parter.

Noter til årsrapporten

Koncern		Moderselskab	
2020	2019	2020	2019
EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000

26 Administrationshonorar til forvalter

Core Property Management P/S har som administrator og udbyder modtaget følgende honorarer:

Administratorhonorar, 0,5% af koncernens gennemsnitlige balance	5.585	5.308	5.425	5.208
Engangsfee for salg af ejendomme, 0,5% af transaktionssummer	7	10	7	10

En andel af ovenstående honorar tilfalder de rådgivende banker, ligesom Core Property Management P/S refunderer en andel af ovenstående fee til de institutionelle investorer.

27 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke siden 31. december 2020 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i årsrapporten.

Koncern	
2020	2019
EUR 1.000	EUR 1.000

28 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-325	671
Ændring i leverandørgæld, anden gæld m.v.	-840	4.165
Heraf ændring i dagsværdi af sikringsinstrumenter	1.187	-4.289
	22	547

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Ændring til regnskabspraksis

I henhold til ændringerne til Årsregnskabsloven, som træder i kraft pr. 1. januar 2020, er der indført en reserve for sikringstransaktioner, som vedrører sikring af fremtidige pengestrømme. Reserven er opgjort efter skat og reserven er overført pr. 1. januar 2020 fra overført fra "overført resultat og frie reserver i øvrigt".

Bortset fra ovenstående er regnskabspraksis uændret i forhold til året før.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme, finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes euro. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Koncern- og årsregnskab for 2020 er aflagt i EUR 1.000.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Regnskabspraksis

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden).

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden, indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post, jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen for udenlandske aktiviteter omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne vedrørende udenlandske aktiviteter omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af balanceposter primo året, og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender", henholdsvis "Andre gældsforpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af nettoinvesteringer i udenlandske aktiviteter, indregnes direkte i egenkapitalen.

Segmentoplysninger om nettoomsætning

Der afgives ikke oplysninger på forretningssegmenter og geografiske markeder, idet koncernen udelukkende opererer i ét forretningssegment og på ét geografisk marked.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen repræsenterer huslejeindtægter og andre indtægter fra koncernens investerings-ejendomme.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af lejerabatter og lignende.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende investeringsejendommene, herunder ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse, ejendomsadministration samt forbrugsafgifter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter honorarer til administrator, rådgivere og revision m.v.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat af årets resultat

Moderselskabet er skattepligtig i Tyskland af koncernens resultater af faste ejendomme beliggende i Tyskland. Skatten af investeringsaktiviteter i Danmark påhviler kommanditaktionærerne, idet kommanditaktieselskabet ikke er selvstændigt skattesubjekt i Danmark.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat af ejendomsaktiviteterne i Tyskland, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efterfølgende forbedringer tillægges anskaffelssummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for koncernen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendommene er vurderet af det uafhængige valuarfirma NAI apollo valuation & research GmbH, Frankfurt.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Dagsværdien for investeringsejendommene er fastsat ved anvendelse af en Discounted Cash Flow-model. Beregningen er baseret på en individuel vurdering af de enkelte ejendommers forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af afkastkrav skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

Regnskabspraksis

I Tyskland skal en køber normalt afholde omkostninger til omsætningsafgift (Grunderwerbsteuer), mægler og notar (tinglysning). Dagsværdien af investeringsejendommene er derfor fastsat efter fradrag af disse transaktionsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser vedrørende koncernens ejendomsaktiviteter i Tyskland.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens tyske lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede tyske skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet moderselskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensatte forpligtelser og dagsværdireguleringer. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra aktionærerne.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Forklaring af nøgletal

Bruttoresultat / investeringsejendomme	=	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Investeringsejendomme primo}}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	=	$\frac{\text{Finansielle nettoomkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig gæld til kredit- og realkreditinstitutter}}$
EBVAT / gns. egenkapital	=	$\frac{\text{Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Belåningsgrad ejendomme (LTV)	=	$\frac{\text{Prioritetsgæld inkl. negativ dagsværdi af renteafdækning}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$
Forrentning af egenkapital	=	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Forrentning af investerede kapital	=	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Oprindeligt investeret kapital (DKK 1,75 mia.)}}$
EBIT pr. aktie i DKK	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster (EBIT)}}{\text{Antal aktier}}$
EBVAT pr. aktie i DKK	=	$\frac{\text{Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)}}{\text{Antal aktier}}$
Resultat pr. aktie i DKK	=	$\frac{\text{Resultat efter skat (EBVAT)}}{\text{Antal aktier}}$
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Antal aktier}}$
Net Asset Value pr. aktie	=	$\frac{\text{Egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld}}{\text{Antal aktier}}$
Afkast inkl. udbytte - opgjort på Net Asset Value	=	$\frac{\text{Ændring i Net Asset Value inkl. udbetalt udbytte} \times 100}{\text{Net Asset Value primo}}$