

Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab

c/o Core Property Management P/S

Axeltorv 2N, 4., 1609 København V

CVR-nr. 29 93 40 96

Årsrapport for 2023



Nybyggeri Nienburger Strasse 2-4, Düsseldorf

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/5 2024

Peder Sehested Lund
Dirigent

Core Property
Management

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Koncernoversigt 5

Hoved- og nøgletal for koncernen 6

Beretning 8

Koncern – og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 18

Balance 31. december 19

Egenkapitalopgørelse 21

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 22

Noter til årsrapporten 23

Regnskabspraksis 33

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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 27. februar 2024

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Henrik Groos
Formand

Aksel René Møller

Søren Grusgaard

Niels Elmo Jensen

Ann-Sofie Østberg Bjergby

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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 ansvar 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.

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 overensstem-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

melse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil af-dække 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 indfly-delse 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 yderli-gere 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revi-sionsbevis, 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 for-årsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vild-ledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshand-linger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effekti-viteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regn-skabsmæssige 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 forbun-det 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 noteoplysnin-gerne, 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 forret-ningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvar-lige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklu-sion.

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 27. februar 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

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: 17. regnskabsår
	Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Henrik Groos, formand Aksel René Møller Søren Grusgaard Niels Elmo Jensen Ann-Sofie Østberg Bjergby
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
(ApS & Co) KG, Berlin, Tyskland

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal i EUR 1.000					
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	62.831	62.474	55.824	54.655	53.939
Resultat før finansielle poster (EBIT)	32.080	30.598	29.276	28.222	28.705
Finansielle nettoomkostninger	-22.799	-10.575	-9.337	-9.005	-9.144
Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)	9.281	20.023	19.939	19.217	19.561
Dagsværdireguleringer og gevinster/tab ved salg af investeringsejendomme	-109.292	-43.131	86.921	56.368	28.005
Resultat før skat	-100.011	-23.108	106.860	75.585	47.566
Skat af årets resultat	15.561	3.447	-17.254	-11.940	-7.604
Årets resultat	-84.450	-19.661	89.606	63.645	39.962
Balance					
Investeringsejendomme	1.169.820	1.260.253	1.287.410	1.174.113	1.088.470
Positiv værdi af renteafdækning	2.934	3.796	0	0	0
Likvider	6	3.872	2.905	2.358	6.022
Øvrige aktiver	4.104	4.138	1.113	1.429	2.115
Aktiver i alt	1.176.864	1.272.059	1.291.428	1.177.900	1.096.607
Egenkapital	485.634	585.771	601.782	548.496	501.377
Hensættelse til udskudt skat	93.499	109.265	109.820	91.636	80.251
Gæld til real- og kreditinstitutter	594.123	573.563	555.288	502.288	479.159
Negativ værdi af renteafdækning	488	0	21.172	32.156	33.281
Øvrige gældsforpligtelser	3.120	3.460	3.366	3.324	2.539
Passiver i alt	1.176.864	1.272.059	1.291.428	1.177.900	1.096.607

Hovedtal i DKK 1.000

Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	468.153	464.779	415.165	407.411	402.707
Resultat før finansielle poster (EBIT)	239.027	227.636	217.727	210.373	214.311
Finansielle nettoomkostninger	-169.875	-78.673	-69.440	-67.125	-68.269
Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)	69.153	148.962	148.287	143.248	146.042
Dagsværdireguleringer og gevinster/tab ved salg af investeringsejendomme	-814.333	-320.876	646.435	420.180	209.085
Resultat før skat	-745.180	-171.913	794.722	563.428	355.127
Skat af årets resultat	115.945	25.644	-128.319	-89.003	-56.771
Årets resultat	-629.235	-146.269	666.404	474.424	298.355
Balance					
Investeringsejendomme	8.718.551	9.371.871	9.573.824	8.734.579	8.130.544
Positiv værdi af renteafdækning	21.867	28.229	0	0	0
Likvider	45	28.794	21.603	17.542	44.983
Øvrige aktiver	30.587	30.772	8.277	10.631	15.798
Aktiver i alt	8.771.050	9.459.667	9.603.704	8.762.751	8.191.325
Egenkapital	3.619.382	4.356.086	4.475.152	4.080.426	3.745.136
Hensættelse til udskudt skat	696.839	812.549	816.676	681.708	599.451
Gæld til real- og kreditinstitutter	4.427.939	4.265.301	4.129.399	3.736.671	3.579.174
Negativ værdi af renteafdækning	3.637	0	157.446	239.218	248.599
Øvrige gældsforpligtelser	23.253	25.730	25.031	24.728	18.966
Passiver i alt	8.771.050	9.459.667	9.603.704	8.762.751	8.191.325

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal i EUR 1.000					
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- indtjening	8.833	19.009	18.482	17.757	18.035
- driftsaktivitet (efter ændring i driftskapital)	7.338	14.121	18.058	18.547	17.064
- investering i materielle anlægsaktiver, netto	-18.859	-15.974	-26.376	-29.275	-22.181
- finansieringsaktivitet	7.655	2.820	8.865	7.064	8.472
Årets forskydning i likvider	-3.866	967	547	-3.664	3.355

	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal i DKK 1.000					
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- indtjening	65.815	141.419	137.451	132.365	134.649
- driftsaktivitet (efter ændring i driftskapital)	54.675	105.054	134.298	138.254	127.399
- investering i materielle anlægsaktiver, netto	-140.518	-118.840	-196.159	-218.222	-165.603
- finansieringsaktivitet	57.037	20.980	65.929	52.657	63.252
Årets forskydning i likvider	-28.805	7.194	4.068	-27.312	25.048

Nøgletal

Regnskabsrelaterede nøgletal					
Bruttoresultat / investeringsejendomme	3,0%	2,8%	3,0%	3,2%	3,3%
Gennemsnitlig finansieringsrente	3,9%	1,9%	1,8%	1,8%	2,0%
EBVAT / gns. egenkapital	1,7%	3,4%	3,5%	3,7%	4,0%
Soliditetsgrad	41,3%	46,0%	46,6%	46,6%	45,7%
Belåningsgrad ejendomme (LTV)	50,8%	45,5%	44,8%	45,5%	47,1%
Forrentning af egenkapital	-15,8%	-3,3%	15,6%	12,1%	8,1%
Valutakurser					
Ultimo kurs EUR	7,4529	7,4365	7,4365	7,4393	7,4697
Gennemsnitlig kurs EUR	7,4510	7,4396	7,4370	7,4542	7,4660
Aktierelaterede nøgletal					
EBIT pr. aktie i DKK	7.221	6.877	6.578	6.011	6.123
EBVAT pr. aktie i DKK	2.089	4.500	4.480	4.093	4.173
Resultat pr. aktie i DKK	-19.010	-4.419	20.133	13.555	8.524
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	109.347	131.604	135.201	116.584	107.004
Net Asset Value pr. aktie i DKK	109.270	132.032	134.910	116.322	106.962
Foreslået udbytte pr. aktie i DKK	1.900	3.000	3.700	3.500	3.500
Afkast inkl. udbytte - opgjort på Net Asset Value	-15,0%	0,6%	19,0%	12,0%	7,5%

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.

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 2023 blev ligesom 2022 påvirket af den økonomiske og finansielle usikkerhed. Især rentestigningen, som accelererede i 2022 og fortsatte ind i 2023, har givet anledning til negative dagsværdireguleringer på investerings-ejendommene.

Årets resultat blev EUR -84,5 mio. (DKK -629,2 mio.) mod EUR -19,7 mio. (DKK -146,3 mio.) i 2022. Dette års resultat forrentede dermed egenkapitalen med -15,8%. Set over de seneste 5 år har resultatet været et gennemsnit på knap EUR 18 mio.

Nettoomsætningen (inklusive bidrag til fællesomkostninger) udgør EUR 62,8 mio. mod EUR 62,5 mio. i 2022, hvilket svarer til en stigning på 0,6%. Stigningen i nettoomsætningen er begrænset, idet fællesomkostninger og forbrugsudgifter, som viderefaktureres til lejerne, er faldet i forhold til 2022. Nettolejeindtægterne før bidrag til fællesomkostninger udgør EUR 46,8 mio., hvilket er 3,4% højere end i 2022.

Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT) blev et overskud på EUR 9,3 mio. (DKK 69,2 mio.) mod EUR 20,0 mio. (DKK 149,0 mio.) i 2022. Der var i årsrapporten for 2022 opstillet en forventning om et resultat før dagsværdireguleringer på niveauet omkring EUR 10,9 mio. Resultatet før dagsværdireguleringer er dermed EUR 1,6 mio. under det forventede, hvilket primært kan henføres til højere finansieringsomkostninger.

Dagsværdireguleringerne af ejendommene blev i 2023 negative med EUR 109,3 mio. (2022: EUR -43,1 mio.). Faldet i 2023 udgør 8,6% i tillæg til faldet på 3,3% i 2022. Dette betyder, at de positive værdireguleringerne i årene 2020 og 2021 er rullet tilbage. Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til EUR 1.170 mio. (DKK 8.719 mio.) pr. 31. december 2023.

På baggrund af årets resultat indstiller bestyrelsen til en udbetaling af udbytte på DKK 1.900 pr. aktie (2022: DKK 3.000 pr. aktie), svarende til i alt EUR 8,4 mio. (2022: EUR 13,4 mio.) Dette svarer til 1,7% af egenkapitalen.

Udviklingen i det tyske ejendomsmarked

Det høje renteniveau resulterede i et fortsat prisfald på investeringsejendomme også i Tyskland. Det højere alternative afkast på obligationer har reduceret investorenes appetit på ejendomsinvesteringer. Usikkerheden om både den fremtidige økonomiske udvikling – og især om hvornår inflationen normaliseres, og om renter igen falder, prægede det meste af 2023 og resulterede i et illikvidt ejendomsmarked med meget lav omsætning.

Lejeniveauet ved genudlejninger er dog steget markant i 2023, men denne udvikling var ikke nok til at neutralisere effekterne af de højere finansieringsrenter.

Den stigende leje skyldes dels en fortsat befolkningsvækst i Tyskland, grundet indvandring og dels at nybyggeriet er faldet kraftigt efter flere år med markant stigende byggeomkostninger. Tomgangen er derfor faldet, og efterspørgslen vil i de kommende år presse lejen yderligere op.

Udvikling i tilgodehavender fra udlejning

Lejetilgodehavender (netto) andrager EUR 3,6 mio. pr. 31. december 2023. (2022: EUR 3,9 mio.). Heraf udgør tilgodehavendet hos lejerne for bidraget til fællesomkostninger (Nebenkosten) og forbrugsafgifter EUR 2,0 mio. pr. 31. december 2023 (2022: EUR 2,8 mio.).

Der er hensat EUR 0,8 mio. (2022: EUR 0,7 mio.) til imødegåelse af tab på lejetilgodehavender.

Ejerandele af fællesomkostninger og forbrugsafgifter (forskellen mellem bidrag fra lejer og de faktiske omkostninger) udgjorde EUR 0,6 mio. (2022: EUR 0,9 mio.). Denne andel afholdes af ejer (Ejendomsselskabet), dels på

Beretning

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 2023 afholdt vedligeholdelsesomkostninger for EUR 5,3 mio. (2022: EUR 4,7 mio.) samt gennemført moderniseringer, forbedringer, nybyggeri og tilbygninger for EUR 19,1 mio. (2022: EUR 16,0 mio.), som er aktiveret på de enkelte ejendomme.

I Düsseldorf er byggeriet af ejendommen på Nienburger Strasse 2-4 med 16 nye boliger og P-kælder færdiggjort i december 2023, og udlejningen blev påbegyndt i 2024.

I Köln, Sinzigerstrasse 9-11, er opførelsen af 16 lejligheder samt P-kælder, gået i gang og forventes færdige primo 2025. Desuden er ejendommen Rheinaustrasse 30-32 / Kleine Witschgasse 23 i Köln blevet omfattende renoveret med facadeisolering, nyt tag og nye vinduer med henblik på reduktion af energiforbruget.

På ejendommen i Mainstrasse, Frankfurt, forsætter byggeriet af 1.180 m² bolig i gården, omend der har været betydelige udfordringer med projektet, som har forsinket byggeriet. De omkringliggende ejendomme bliver i samme omgang renoveret. Nybyggeriet forventes færdig ultimo 2024.

Ombygningen af baghuset i Moritzstrasse 64, Wiesbaden, til boliger er ved at være færdigt, og udlejningen er påbegyndt i 2024.

Ovenstående projekter udgør de største byggeprojekter, hvortil kommer en lang række mindre renoveringsprojekter.

Driftsomkostninger

De samlede driftsomkostninger udgjorde EUR 25,2 mio. (2022: EUR 26,0 mio.), hvoraf fællesomkostninger og forbrugsafgifter udgør EUR 16,6 mio. Vedligeholdelse udgjorde EUR 5,3 mio., og omkostninger til tyske administratorer var EUR 2,0 mio. Der er i året konstateret tab og hensat til tab på lejetilgodehavender på EUR 0,3 mio. De resterende driftsomkostninger, som omfatter advokat, bankgebyrer, genudlejningsomkostninger og diverse, udgjorde EUR 1,0 mio.

Administrationsomkostninger

De samlede administrationsomkostninger udgjorde EUR 5,5 mio., hvoraf EUR 4,9 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management.

Tilbage i 2021 blev forvalteraftalen genforhandlet, således at det løbende forvalterhonorar blev nedsat fra oprindeligt 0,5% p.a. til 0,38% p.a. i 2023 og herefter nedtrappes yderligere med 0,01%-point om året i 3 år til 0,35% p.a. i 2026 (beregnet af den gennemsnitlige balance opgjort kvartalsvis). Dette har medført en besparelse på 1,5 mio. EUR i 2023 i forhold til den oprindelige aftale. Som incitamentsordning for Core Property Management blev der samtidigt indført performance fee på 20% af stigningen i den årlige NOI (ekskl. fee) med et high water mark. Performance fee for 2023 udgør TEUR 183.

De øvrige administrationsudgifter på EUR 0,6 mio. omfatter revision, regnskab, rejseomkostninger, eksterne valuarer og bestyrelseshonorar.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde EUR 81.000 (DKK 603.000). Bestyrelseshonorarerne for 2022/23 er pristalsreguleret med 4,0%.

Finansielle poster

De finansielle poster udgjorde i 2023 en samlet nettoomkostning på EUR 22,8 mio. (2022: EUR 10,6 mio.), hvoraf rentebetalinger på realkredit- og banklån m.v. udgjorde EUR 24,2 mio. (2022: EUR 5,6 mio.). Nettorenteindtægterne på Ejendomsselskabets renteaftækning i form af renteswaps udgjorde EUR 2,1 mio. (2022: EUR -4,9 mio.). Den samlede gennemsnitlige finansieringsrente udgjorde 3,9% (2022: 1,9%).

Beretning

Skat af årets resultat

Den aktuelle skat af årets resultat udgør en indtægt på EUR 0,3 mio., idet der er carry-back regler i Tyskland. En negative dagsværdiregulering af investeringsejendommene betyder, at den samlede (aktuelle og udskudte) skat af årets resultat udgør en indtægt på EUR 15,6 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 14,1 mio. i 2022 til EUR 7,2 mio. i 2023.

Likviditeten fra investeringsaktiviteterne var negativ med EUR 18,9 mio., som kan tilskrives investeringer i nybyggeri og forbedringer i ejendomsporteføljen.

Der er i regnskabsåret udbetalt udbytte til aktionærerne på EUR 13,4 mio. (DKK 122,5 mio.).

Ejendomsselskabet har en driftskredit på EUR 25 mio. til brug for finansiering af byggeprogrammet og løbende likviditetsoptimering. Pr. 31. december 2023 var der trukket 21,4 mio. EUR på driftskrediten.

De likvide beholdninger andrager EUR 0,0 mio. pr. 31. december 2023. Hertil kommer likviditetsberedskabet på EUR 3,6 mio. på driftskrediten.

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 2023 af renteswaps for EUR 250 mio., svarende til 44% af Ejendomsselskabets variable Euribor-lån. Renteafdækningen via renteswaps sker til en gennemsnitlig fast rente på 2,4% (ekskl. bidrag og tillæg) gældende for en periode på 1 ½ år.

Den urealiserede nettogevinst på Ejendomsselskabets renteafdækning udgjorde pr. 31. december 2023 EUR 2,4 mio. (2022: EUR 3,8 mio.).

I henhold til regnskabspraksis værdireguleres disse renteswaps via egenkapitalen. Den urealiserede kursgevinst 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 am Main. 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 2023 investeret EUR 19,1 mio. i forbedringer, moderniseringer, nybyggeri og tilbygninger på ejendommene. Dermed er der i alt aktiveret forbedringer, moderniseringer, nybyggeri og tilbygninger for i alt EUR 211 mio. på ejendommene.

Beretning

Valuarerne har vurderet den samlede ejendomsportefølje til EUR 1.170 mio., hvilket medfører en negativ værdiregulering i 2023 på EUR 109,3 mio. målt i forhold til ejendommenes værdi ved årets begyndelse, aktiverede moderniseringer og med fradrag af solgte ejerlejligheder. Dette svarer til en negativ værdiregulering på 8,6%.

Ejendomsporteføljen er værdiansat til 24,7 gange den faktiske nettoleje (opgjort i oktober 2023). I 2022 var faktoren 27,4. Faldet i faktor er imidlertid blevet delvis opvejet af en stigning i lejen på ca. 3,0%, hvilket har reduceret den negative værdiregulering.

Dagsværdien pr. m² udlejningsareal udgør EUR 2.863 (2022: EUR 3.104), hvilket svarer til et fald på 7,8%.

Årets udvikling i investeringsejendomme fordelt på byer kan specificeres således:

(i EUR 1.000)	Valuarvurdering 2022	Forbedringer mv. 2023	Afgang ejendomme 2023	Værdireguleringer 2023	Valuarvurdering 2023
Hamborg	294.140	2.257	0	-26.797	269.600
Berlin	78.610	62	0	-6.672	72.000
Hannover	124.121	975	0	-9.696	115.400
Düsseldorf	251.056	6.356	-231	-20.722	236.460
Köln	229.890	4.444	0	-20.723	213.610
Bonn	57.440	179	0	-4.319	53.300
Frankfurt/Main/Wiesbaden	224.996	4.854	0	-20.400	209.450
	1.260.253	19.127	-231	-109.329	1.169.820

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)	
	2023	2022	2023	2022
Hamborg	24,9	27,9	4,4%	3,9%
Berlin	27,7	30,8	4,3%	3,5%
Hannover	22,3	24,3	5,0%	4,4%
Düsseldorf	25,3	27,7	4,5%	3,9%
Köln	26,2	28,8	4,4%	3,9%
Bonn	22,3	24,5	5,1%	4,4%
Frankfurt/Main/Wiesbaden	23,4	26,6	4,7%	4,1%
	24,7	27,4	4,5%	4,0%

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 24 mio.

Valuaren gør opmærksom på den aktuelle politiske og økonomiske usikkerheder smittet af på ejendomsmarkederne og har ført til et markant fald i transaktionsvolumen af investeringsejendomme. Der er derfor være en større usikkerhed i værdiansættelsen af investeringsejendomme end normalt, idet valuaren kan lægge mindre vægt på aktuelle markedsdata i forbindelse med værdiansættelsen.

Beretning

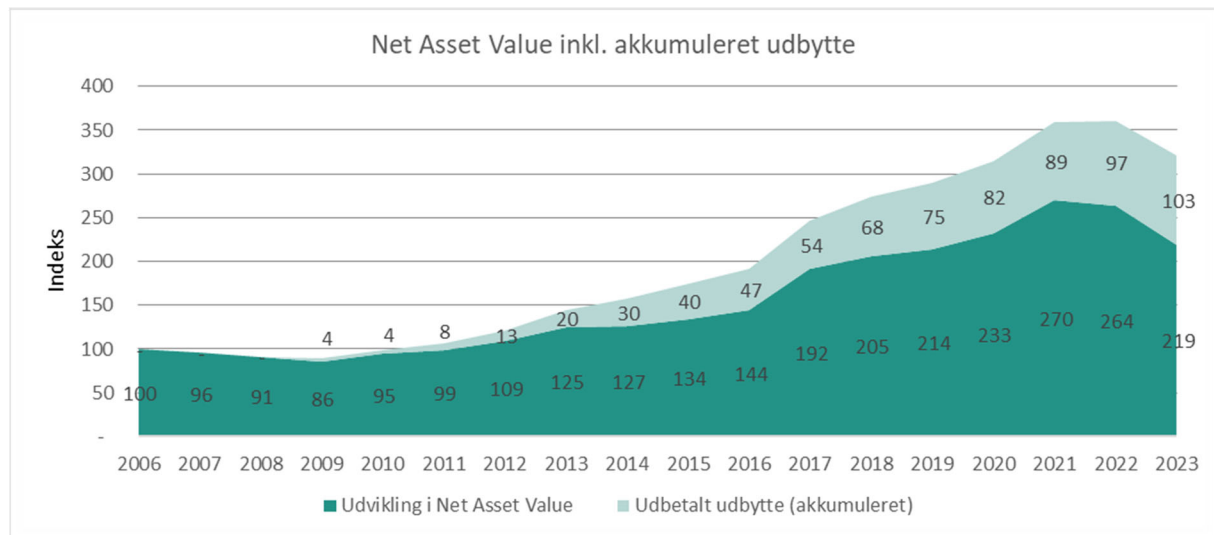
Egenkapital og Net Asset Value pr. aktie

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

	Pr. aktie à nom. DKK 25.000 DKK	Ejendoms- selskabet 100% DKK 1.000	Pr. aktie à nom. DKK 25.000 EUR	Ejendoms- selskabet 100% EUR 1.000
Egenkapital i moderselskabet	109.347	3.619.382	14.672	485.634
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-92	-3.056	-13	-410
Skatteeffekt på 15,825% heraf	15	484	2	65
Net Asset Value pr. 31. december 2023	109.270	3.616.810	14.661	485.289

Baseret på udviklingen i Net Asset Value kan afkastet for 2023 opgøres til -15%, når der tages højde for det udbetalte udbytte.

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 219 i 2023. Hertil kommer det udbetalte udbytte igennem årene, som svarer til 103% af den oprindelige investering. Det samlede afkast svarer til indeks 361, hvilket giver et samlet afkast på 221% siden etableringen.

Det samlede tidsvægtede afkast siden etableringen kan beregnes til 8,9% p.a.

Ejerforhold

Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab ejes af to danske pensionskasser, 1.035 private investorer og partnergruppen i Core Property Management P/S.

Pensionskasserne ejer tilsammen 23,4%. De private investorer og partnergruppen ejer kapitalandelene via 22 investoraktieselskaber.

Forventningerne til 2024

Fokus i 2024 vil være på fortsat at udvikle ejendomsporteføljen, herunder især energibesparende tiltag.

Nybyggeaktivitet vil være begrænset til færdiggørelse af Sinzigerstrasse i Köln, som forventes færdig i 2025, og Mainstrasse 127 i Frankfurt, som forventes færdige i 2024.

Samlet budgetteres der med byggeaktiviteter i niveauet EUR 12,5 mio. i 2024 til ovenstående projekter, større moderniseringer samt lejlighedsrenoveringer.

Beretning

Der arbejdes på en markant forøgelse af antallet af ejendomme, der frasælges som ejerlejligheder, idet der i dag skønnes at kunne opnå priser, som er i størrelsesorden 30% højere end de bogførte værdier. Disse frasalg får først effekt fra slutningen af 2024 og de kommende år.

Stigningerne i lejeindtægterne forventes i 2024 at blive på ca. 4%, hvilket vil kunne inddække stigning i finansieringsomkostningerne. Forventningerne til fald i de variable renter i løbet af 2. halvår 2024, samt effekten af foretaget renteafdækning i januar 2024, betyder, at finansieringsomkostningerne i 2024 kun forventes at stige fra EUR 22,8 mio. til EUR 23,9 mio. Ledelsen forventer derfor, at resultatet før dagsværdireguleringer og skat stiger til et niveau omkring EUR 11 mio., svarende til 2,3% af egenkapitalen.

Faldet i inflation har resulteret i faldende renter, idet det finansielle marked forventer, at ECB påbegynder en sænkning af styrenterne i 2024. Dette vil bidrage til en normalisering af ejendomsmarkedet med øget transaktionsvolumen. I takt med at lejen stiger yderligere, og rentefaldet bider sig fast, forventes positive reguleringer af ejendomsværdierne i 2024.

Udbytte

Under hensyntagen til årets resultat indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 1.900 pr. aktie, svarende til i alt EUR 8,4 mio.

Exit-vindue i 2024/25

I henhold til vedtægterne har aktionærerne mulighed for at tilmelde sig et exit-vindue i 2024, hvor aktierne indløses seneste den 31. marts 2025.

Redegørelse for samfundsansvar i henhold til årsregnskabslovens § 99 a

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 sælge ejendomme og ejerlejligheder i et begrænset omfang med henblik på afkastoptimering
- at afdække renterisikoen i et passende omfang
- at sikre investorerne et stabilt langsigtet afkast i form af såvel værdistigninger som udbytte

Ledelsen i Ejendomsselskabet har besluttet, at der ikke erhverves nye ejendomme, hvorfor selskabet har 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 til almindelige mennesker i de større nordtyske byer, og som medvirker til at forbedre ejendomsmassen i de pågældende byer. Udvikling af ejendommene og nybyggeri er med til at fremme beskæftigelsen i byggebranchen og hos de lokale håndværkere.

Politikker, aktiviteter og resultater

Forvalters arbejde med bæredygtighed

Forvalteren (Core Property Management) af Ejendomsselskabet har fokus på at bidrage til en bæredygtig fremtid med særlig vægt på at reducere CO₂-udledningen og ressourceforbrug i øvrigt.

Beretning

Forvalteren arbejder ud fra en overordnet ESG-agenda, som er udstukket af UN PRI, som forvalteren (Core Property Management) har tilsluttet sig, ligesom forvalteren har udvalgt 4 af de 17 FN verdensmål for bæredygtig udvikling, som Ejendomsselskabet særligt kan understøtte med aktive tiltag.

- **UN PRI** (se www.unipri.org/signatories). UN PRI er en frivillig UN sponsoreret organisation, som vil fremme ESG agendaen indenfor 9 prioriterede områder. Se førnævnte webside for yderligere information herom.
- **De 4 FN verdensmål**, som er udvalgt, er: (3) sundhed og trivsel, (11) bæredygtige byer og lokalsamfund, (12) ansvarligt forbrug og produktion samt (12) klimaindsats.

Miljø- og klimapåvirkning

Det er Ejendomsselskabets overordnede mål at tilbyde boliger, der har så lille et ressourceforbrug som muligt, dvs.:

- ressourceforbruget reduceres på langt sigt ved, at der tages hensyn hertil ved den løbende vedligeholdelse.
- der tilskyndes til ressourcebevidsthed og -besparelser hos lejere, bl.a. gennem nem adgang til affaldssortering og økonomisk incitament ved at begrænse vand- og varmekonsum.

Den løbende udledning af CO₂ i forbindelse med ejendommenes daglige drift og anvendelse, samt den løbende vedligeholdelse, er blandt de væsentlige risici for miljøet.

Det er Ejendomsselskabets politik:

- at understøtte hensigtsmæssig forbrugs-/beboeradfærd bl.a. ved måling af individuelt forbrug
- at omstille varmekilder fra olie og gas til miljøvenlige energikilder
- at ejendomme så vidt muligt er beliggende nær (kan nås med) offentlig transport.

Ved om-/til- og nybyggeri er byggeafdelingen forpligtet til at vælge løsninger, som tilgodeser ovenstående, og til at dokumentere valget af løsning, således at:

- alle gældende byggegrænser overholdes, således at selskabet overholder gældende miljøregler for så vidt angår nye byggematerialer og bortskaffelse af nedbrydningsmaterialer.
- Energi- og ressourceforbruget reduceres, hvor det er økonomisk fordelagtigt. I forbindelse med renoveringer af ejendomme skal isoleringen forbedres, ligesom energiforbruget optimeres gennem fx fornyelse af varmesystemer og anvendelse af LED-belysning.

Ejendomsselskabet har i 2023 anvendt EUR 15,9 mio. på vedligeholdelse og modernisering af de eksisterende ejendomme.

Ejendomsselskabets energimærke fordelt på de enkelte energiklasser og efter m² er vist nedenfor:

	Enhed	2023	2022	Mål
Energimærke på ejendomme				
Energimærket ejendomsareal	%	98,0	81,4	95
Energimærke A	%	3,0	0,4	
Energimærke B	%	7,7	5,7	
Energimærke C	%	12,0	9,7	
Energimærke D	%	29,4	26,8	<25
Energimærke E	%	26,8	21,5	<20
Energimærke F	%	13,9	11,1	<10
Energimærke G	%	7,0	5,8	<5
Energimærke H	%	0,3	-	<5

Fordelelingen af energimærker er opgjort ud fra ejerandelen af ejendomsarealerne. Ejendomsarealerne, der er undtaget krav om energimærkning, er ikke medtaget. Ejendomsarealer anvendt til vores ESG-nøgletal kan afvige fra de regnskabsmæssige arealer, hvilket skyldes, at der i ESG-oversigten tages udgangspunkt i energimærkedata.

Aktuelt har 75% af ejendomsmassen et energimærke, som er lavere end C.

Beretning

Opvarmningsformen for selskabets ejendomme er vist i nedenstående tabel:

	Enhed	2023	2022	Mål
Opvarmningsform				
Fjernvarme	%	27,8	26,8	
Olie og gasfyr	%	71,4	60,0	<40
EI	%	0,8	2,9	
Andet	%	0,0	10,3	

Fordelelingen på opvarmningsform er opgjort ud fra ejerandelen af ejendomsarealerne. Hvis der anvendes flere opvarmningsformer, er det alene hovedopvarmningsformen, som er anvendt.

Sociale forhold, medarbejderforhold og menneskerettigheder

Det er Ejendomsselskabets mål at tilbyde boliger, hvor lejerne kan bo trygt – og længe – i et boligmiljø med plads til forskellighed.

Det er Ejendomsselskabets politik:

- at udleje boliger til lejere uden hensyntagen til civilstand, alder og tilknytning til arbejdsmarkedet med vægt på betalbare boliger
- at udforme og indrette boligområder, der fremmer tryghed og skaber rammer for fællesskab hos lejerne, så lejerne bliver boende i en lang årrække.

	Enhed	2023	2022	2021	Mål
Sociale data					
Lejeromsætning årligt	%	9	11	10	<15

Lejeromsætning er beregnet for boliglejemål, hvor antal nye lejekontrakter er set i forhold til samlede antal lejemål.

Der er set bort fra førstegangsudlejninger af boliglejemål. Opgørelsen er foretaget på baggrund af lejedata indsamlet til valuarvurderinger i oktober hvert år.

Som en proxy for lejertilfredshed er der i ovenstående tabel opgjort den årlige lejeromsætning i %. Målet er en så lav lejeromsætning som mulig, dog under hensyntagen til, at lejens niveau også skal kunne skabe et rimeligt afkast til investorerne. Lav lejeromsætning reducerer også udgifterne til lejerskifterenovering og ligeledes ressourcforbruget hertil.

Ejendomsselskabet har ingen 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 fastsat følgende politik:

- I alle større entreprisekontrakter stilles der 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 forpligtede til at sikre, at deres underleverandører tillige overholder disse regler. Væsentlige overtrædelser giver Ejendomsselskabet ret til at opsige kontrakten.
- Alle væsentlige arbejdsulykker skal rapporteres til Ejendomsselskabet.
- I forbindelse med større byggesager entreres der i henhold til tyske krav med et uafhængigt certificeret tilsyn, der ved jævnlig kontrol på byggepladsen sikrer, at alle arbejder udføres med størst mulig hensyntagen til de ansattes 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.

Der er i 2023 ikke blevet indrapporteret arbejdsulykker med væsentlige skader.

Ejendomsselskabets forvalter vil i 2024 fortsætte arbejde på at konkretisere politikkerne for sociale forhold, medarbejderforhold og menneskerettigheder samt arbejde med rapportering på disse forhold, således at det vil være muligt at følge udviklingen.

Beretning

Antikorruption

Ejendomsselskabet har i samarbejde med forvalteren Core Property Management P/S fastsat nedenstående politik:

- Core Property Management P/S og deres samarbejdspartnere må kun modtage beskedne og lejlighedsvis gaver fra leverandører.
- Der må ikke gives gaver, udover mindre lejlighedsvis gaver (maks. 750 DKK).
- Forvalteren Core Property Management P/S har ligeledes stillet tilsvarende krav til de lokale ejendomsadministratorer i Tyskland.

Uanset denne politik er der en risiko for, at underleverandørerne kan deltage i korruption/bestikkelse af fx myndigheder ved at betale disse af "egen" lomme. Desuden er der en risiko for, at de lokale ejendomsadministratorer i Tyskland kan modtage penge fra underleverandører i form af returkommission.

I forbindelse med forvalterens løbende kontrol af lokale ejendomsadministratorer i Tyskland, er der fokus på, at Ejendomsselskabet kun betaler regninger efter originale bilag med dokumenterede udgifter, og at priser benchmarkes op mod sædvanlige omkostninger.

Forvalteren Core Property Management P/S har desuden en klagemulighed, hvor Ejendomsselskabets samarbejdspartnere kan indberette eventuelle overtrædelser af antikorruptionspolitikken.

Der har ikke været indberetninger eller konstateret korruption i 2023.

Ejendomsselskabets forvalter vil i 2024 fortsætte dialogen med de lokale ejendomsadministratorer om deres arbejde med at overholde ovenstående politikker og retningslinjer.

God ledelse (Governance)

Forvaltning af Ejendomsselskabet sker i overensstemmelse med udbudsmaterialet for selskabet (Offering Memorandum) samt evt. senere vedtagne ændringer i Ejendomsselskabets forvaltningsstrategi.

Dermed er der faste rammer for forvaltningen hvad angår investeringsfokus på ejendomstype og placering, løbende drift, finansieringsstrategi og sikring af investorenes interesser.

Ejendomsselskabets bestyrelse skal yderligere tilse, at forvaltningen hos Core Property Management sker i henhold til investorenes interesser og i overensstemmelse med udbudsmateriale og senere vedtagne ændringer her til.

I henhold Årsregnskabslovens § 99 b kan det oplyses, at bestyrelsen i 2023 har fastsat et mål om at have en ligeleg kønsfordeling af medlemmer i bestyrelsen, således at der er to medlemmer af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen.

Målsætningen er pt. ikke opfyldt, idet bestyrelsen i dag kun har et medlem af det underrepræsenterede køn. Bestyrelsen har derfor et mål om, at det skal være opfyldt i 2026.

Bestyrelsen vil fremadrettet så vidt muligt opfordre aktionærerne til at indstille egnede kandidater af det underrepræsenterede køn til bestyrelsen på kommende generalforsamlinger for at nå målet. Moderselskabet har ingen ansatte i øvrigt, hvorfor der ikke er fastsat politik for øvrige ledelseslag.

	2023
Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)	
Samlede antale medlemmer	5
Underrepræsenterede køn	20%
Måltal	40%
Årstal for opfyldelse	2026
Øvrige ledelsesniveauer (direktion)*	
Samlede antale medlemmer	2
Underrepræsenterede køn	0%

*Selskabet er undtaget for pligten til at opstille måltal, da selskabet i det seneste regnskabsår har beskæftiget færre end 50 medarbejdere.

Beretning

Som et mål for bestyrelsens tilstedeværelse og beslutningsdygtighed er i tabellen vist den årlige mødedeltagelse.

	Enhed	2023	2022	Mål
Ledelsesdata i øvrigt				
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	100	92	>90
Whistleblower-indberetninger til forvalter	Antal	0	0	0

Hertil kommer, at forvalter af Ejendomsselskabet har politikker for identifikation og håndtering af interessekonflikter, IR politik og whistleblowerordning. Antallet af whistleblower-indberetninger til forvalteren med relation til Ejendomsselskabet eller til forvalteren selv er vist ovenfor i tabellen.

Redegørelse for politik for dataetik i henhold til årsregnskabslovens § 99 d

Ejendomsselskabet har vedtaget en politik for dataetik. Politikken beskriver Ejendomsselskabets tilgang til god dataetik og de principper, der er gældende for, hvordan Ejendomsselskabet behandler data etisk korrekt, ansvarligt og transparent. Politikken skal sikre, at Ejendomsselskabet tager sit ansvar som dataansvarlig alvorligt, overholder gældende lovgivning og følger udviklingen inden for god dataetik.

Politikken for dataetik tager udgangspunkt i Ejendomsselskabets behandling af data om samarbejdspartnere, i Ejendomsselskabets interne håndtering af data og i den omverden, Ejendomsselskabet opererer i.

- Politikken tager udgangspunkt i, at data, samarbejdspartnere overgiver til Ejendomsselskabet, er samarbejdspartnerens data, som skal behandles inden for de gældende lovmæssige rammer; og der skal være transparens om Ejendomsselskabets opbevaring af data over for den enkelte samarbejdspartner.
- Samarbejdspartnere har ret til at anmode om indsigt i egne personoplysninger, og Ejendomsselskabet skal ved anmodning oplyse, hvilke personoplysninger der opbevares og behandles samt på hvilket behandlingsgrundlag. Ejendomsselskabet arbejder kontinuerligt med at behandle og opbevare data struktureret, for at sikre overblik over, hvilke data Ejendomsselskabet opbevarer og behandler om de enkelte samarbejdspartnere.
- Ejendomsselskabets opbevaring og behandling af data skal værne om samarbejdspartnerens rettigheder samt sikre fortrolighed og hindre misbrug af data. Core Property Management P/S arbejder kontinuerligt på at sikre samarbejdspartnere mod misbrug af deres data, dette for at hindre, at tredjemand bl.a. gennem læk får mulighed for at anvende data.
- Ejendomsselskabet indsamler kun de nødvendige data og arbejder kontinuerligt med at slette personoplysninger samt øvrige data, der ikke længere er relevante; Ejendomsselskabet indhenter og opbevarer ikke flere oplysninger om samarbejdspartnere end det er forretningsmæssigt nødvendigt – og i det tidsrum, det er nødvendigt.
- Medarbejdere hos Ejendomsselskabets forvalter medvirker til etisk og ansvarlig behandling af data, og medarbejdernes bidrag er en væsentlig forudsætning for, at Ejendomsselskabets samarbejdspartnere kan have tillid til Ejendomsselskabets databehandling. Ejendomsselskabets forvalter sikrer, at dennes medarbejdere er informeret om politikken og betydningen af dens overholdelse.
- I Ejendomsselskabets samarbejde med eksterne tredjeparter sikrer vi, bl.a. med databehandleraftaler samt kontrol heraf, at tredjeparterne værner om data og har offentliggjort deres redegørelse for dataetik på virksomhedens hjemmeside.

Skattepolitik

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

Danske aktiviteter beskattes i Danmark.

Oplysning efter EU-taksonomiforordningens artikel 7

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Nettoomsætning	2	62.831	62.474	61.901	61.571
Driftsomkostninger	3	-25.220	-25.994	-25.028	-25.871
Bruttoresultat		37.611	36.480	36.873	35.700
Administrationsomkostninger	4	-5.531	-5.882	-5.531	-5.879
Resultat før finansielle poster		32.080	30.598	31.342	29.821
Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	-1.815	-2.108
Finansielle indtægter	6	23	9	496	477
Finansielle omkostninger	7	-22.822	-10.584	-22.818	-10.584
Resultat før dagsværdireguleringer mv.		9.281	20.023	7.205	17.606
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8	-109.331	-43.131	-107.255	-40.714
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	9	39	0	39	0
Resultat før skat		-100.011	-23.108	-100.011	-23.108
Skat af årets resultat	10	15.561	3.447	15.561	3.447
Årets resultat		-84.450	-19.661	-84.450	-19.661

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret*	8.438	13.353	8.438	13.353
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			-1.815	-2.108
Overført resultat	-92.888	-33.014	-91.073	-30.906
	-84.450	-19.661	-84.450	-19.661

* Bestyrelsen foreslår udbytte på DKK 1.900 pr. aktie. Dette svarende til i alt EUR 8,4 mio.

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Investeringsejendomme	11	<u>1.169.820</u>	<u>1.260.253</u>	<u>1.144.159</u>	<u>1.232.578</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.169.820</u>	<u>1.260.253</u>	<u>1.144.159</u>	<u>1.232.578</u>
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>14.179</u>	<u>15.994</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>14.179</u>	<u>15.994</u>
Anlægsaktiver		<u>1.169.820</u>	<u>1.260.253</u>	<u>1.158.338</u>	<u>1.248.572</u>
Tilgodehavender fra udlejning	13	3.645	3.918	3.204	3.571
Tilgodehavende hos dattervirksomheder		0	0	11.847	11.994
Andre tilgodehavender	14	3.085	4.016	3.073	4.000
Selskabsskat		<u>308</u>	<u>0</u>	<u>308</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>7.038</u>	<u>7.934</u>	<u>18.432</u>	<u>19.565</u>
Likvide beholdninger	15	<u>6</u>	<u>3.872</u>	<u>6</u>	<u>3.790</u>
Omsætningsaktiver		<u>7.044</u>	<u>11.806</u>	<u>18.438</u>	<u>23.355</u>
Aktiver		<u>1.176.864</u>	<u>1.272.059</u>	<u>1.176.776</u>	<u>1.271.927</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Kommanditaktiekapital		110.955	110.955	110.955	110.955
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	12.575	14.390
Reserve for sikring		2.059	3.195	2.059	3.195
Overført resultat og frie reserver i øvrigt		364.182	458.268	351.607	443.878
Foreslået udbytte for regnskabsåret	16	8.438	13.353	8.438	13.353
Egenkapital		485.634	585.771	485.634	585.771
Hensættelse til udskudt skat	17	93.499	109.265	93.499	109.265
Hensatte forpligtelser		93.499	109.265	93.499	109.265
Ansvarligt lån fra komplementar	18	17	17	17	17
Gæld til realkreditinstitutter	19	572.545	572.690	572.545	572.690
Langfristede gældsforpligtelser		572.562	572.707	572.562	572.707
Gæld til realkreditinstitutter	19	145	551	145	551
Gæld til kreditinstitutter		21.416	305	21.491	305
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1.571	1.403	1.527	1.383
Leverandører af varer og tjenesteydelser		826	1.658	709	1.542
Selskabsskat		542	287	542	287
Anden gæld	20	669	112	667	116
Kortfristede gældsforpligtelser		25.169	4.316	25.081	4.184
Gældsforpligtelser		597.731	577.023	597.643	576.891
Passiver		1.176.864	1.272.059	1.176.776	1.271.927
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	I alt
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Koncern					
Egenkapital 1. januar	110.955	3.195	458.268	13.353	585.771
Betalt udbytte				-13.353	-13.353
Dagsværdiregulering af renteswaps		-2.773			-2.773
Skat af årets bevægelser på egenkapital		439			439
Overført til reserve for sikring		1.198	-1.198		0
Årets resultat			-92.888	8.438	-84.450
Egenkapital 31. december	110.955	2.059	364.182	8.438	485.634

	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	110.955	14.390	3.195	443.878	13.353	585.771
Betalt udbytte					-13.353	-13.353
Dagsværdiregulering af renteswaps			-2.773			-2.773
Skat af årets bevægelser på egenkapital			439			439
Overført til reserve for sikring			1.198	-1.198		0
Årets resultat		-1.815		-91.073	8.438	-84.450
Egenkapital 31. december	110.955	12.575	2.059	351.607	8.438	485.634

Aktiekapitalen består af 33.100 aktier à nominelt DKK 25.000, svarende til EUR 3.352,11. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Pengestrømsopgørelse

	Note	2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000
Årets resultat		-84.450	-19.661
Reguleringer:			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		109.331	43.131
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme		-39	0
Amortisering prioritetslån		-448	-1.014
Skat af årets resultat		-15.561	-3.447
Pengestrømme fra indtjening		8.833	19.009
Ændring i driftskapital	28	-1.676	-4.182
Pengestrømme fra ordinær drift		7.157	14.827
Betalt selskabsskat		181	-706
Pengestrømme fra driftsaktivitet		7.338	14.121
Forbedringer af investeringsejendomme		-19.128	-15.974
Salg af investeringsejendomme		269	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-18.859	-15.974
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter		-103	-11.027
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter		21.111	30.316
Betalt udbytte		-13.353	-16.469
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		7.655	2.820
Ændring i likvider		-3.866	967
Likvider 1. januar		3.872	2.905
Likvider 31. december		6	3.872
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger (disponible)		6	3.872
Likvider 31. december		6	3.872

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 23,7 mio.

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000

2 Nettoomsætning

Lejeindtægter bolig	36.883	35.623	36.111	34.876
Lejeindtægter erhverv	8.474	8.273	8.366	8.166
Andre lejeindtægter	1.477	1.405	1.427	1.356
Lejeindtægter før bidrag til fællesomkostninger mv.	46.834	45.301	45.904	44.398
Bidrag til fællesomkostninger og forbrugsafgifter	15.997	17.173	15.997	17.173
Nettoomsætning	62.831	62.474	61.901	61.571

3 Driftsomkostninger

Fællesomkostninger og forbrugsafgifter	16.630	18.100	16.630	18.100
Reparation og vedligeholdelse	5.296	4.653	5.177	4.597
Ejendomsadministration	1.998	1.979	1.957	1.944
Genudlejningsomkostninger	596	666	582	656
Konstaterede tab på lejetilgodehavender	271	436	271	428
Hensat til tab på lejetilgodehavender, årets regulering	58	-164	58	-164
Advokat	182	166	179	166
Gebyrer	62	89	61	87
Øvrige omkostninger	127	69	113	57
25.220	25.994	25.028	25.871	

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000	2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000
4 Administrationsomkostninger				
Forvalterhonorar til Core Property Management P/S	4.930	5.428	4.930	5.428
Revision og regnskabsmæssig assistance	106	96	106	96
Rådgivning og regnskabsmæssig assistance, PwC Tyskland	48	29	48	29
Anden rådgivning, revisor	0	9	0	9
Advokat	102	85	102	85
Valuarvurderinger	104	60	104	60
Rejseomkostninger	40	27	40	27
Bestyrelseshonorar	81	78	81	78
Øvrige administrationsomkostninger	120	70	120	67
	5.531	5.882	5.531	5.879
5 Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder				
Andel af resultat i dattervirksomheder	0	0	-1.815	-2.108
	0	0	-1.815	-2.108
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter dattervirksomheder	0	0	474	470
Valutakursreguleringer	16	9	15	7
Renteindtægter Nykredit Bank	1	0	1	0
Renteindtægter i øvrigt	6	0	6	0
	23	9	496	477
7 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger komplementar	4	2	2	2
Valutakursreguleringer	0	0	-2	0
Renteomkostninger Sydbank	5	101	5	101
Renteomkostninger Nykredit Bank	630	38	630	38
Prioritetsrenter Nykredit	24.654	6.445	24.654	6.445
Amortisering prioritetslån	-448	-1.014	-448	-1.014
Renteomkostninger særlige støttede lån og andre lokale lån	48	50	48	50
Renteswap i EUR, løbende betalinger (renteafdækning)	-2.071	4.942	-2.071	4.942
Andre finansielle omkostninger	0	20	0	20
	22.822	10.584	22.818	10.584

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000	2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000
8 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
Årets værdiregulering i forhold til købesummer, efterfølgende forbedringer og tidligere års vurderinger	-109.331	-43.131	-107.255	-40.714
	-109.331	-43.131	-107.255	-40.714
9 Gevinst ved salg af investeringsejendomme				
Gevinst ved salg i forhold til kostpris	111	0	111	0
Tilbageførte værdireguleringer tidligere år	-72	0	-72	0
	39	0	39	0
10 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	-274	938	-274	938
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	40	-48	40	-48
Årets udskudte skat	-15.728	-603	-15.728	-603
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-38	48	-38	48
Årets skat i alt	-16.000	335	-16.000	335
Der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	-15.561	-3.447	-15.561	-3.447
Skat af egenkapitalbevægelser	-439	3.782	-439	3.782
	-16.000	335	-16.000	335

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000	2023 EUR 1.000	2022 EUR 1.000
11 Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar	776.857	760.883	763.099	747.177
Tilgang, forbedringer og nybyggeri i årets løb	19.128	15.974	19.066	15.922
Afgang i årets løb	-158	0	-158	0
Kostpris 31. december	<u>795.827</u>	<u>776.857</u>	<u>782.007</u>	<u>763.099</u>
Værdireguleringer 1. januar	483.396	526.527	469.479	510.193
Årets værdiregulering	-109.331	-43.131	-107.255	-40.714
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-72	0	-72	0
Værdiregulering 31. december	<u>373.993</u>	<u>483.396</u>	<u>362.152</u>	<u>469.479</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.169.820</u>	<u>1.260.253</u>	<u>1.144.159</u>	<u>1.232.578</u>

Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme (gennemsnitlig)

Diskonteringsrente i budgetperiode på 10 år*	5,31%	4,95%	5,31%	4,95%
Exit yield (Forretningskrav til terminalværdi)*	3,23%	2,90%	3,23%	2,90%
Nettoafkast opgjort på aktuel leje (første års)	3,11%	2,75%	3,11%	2,75%
Nettoafkast opgjort på potentiel leje	3,46%	3,04%	3,46%	3,04%
Faktor (dagsværdi/aktuel leje)	24,66	27,35	24,66	27,35
Faktor (dagsværdi/potentiel markedsleje)	21,84	25,16	21,84	25,16
Fradrag for købers transaktionsomkostninger	8,49%	8,27%	8,49%	8,27%

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

Noter til årsrapporten

	Morderselskab	
	2023	2022
	EUR 1.000	EUR 1.000
12 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	1.604	1.604
Kostpris 31. december	1.604	1.604
Opskrivninger 1. januar	14.390	16.498
Årets resultat	-1.815	-2.108
Opskrivninger 31. december	12.575	14.390
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.179	15.994

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Resultat	Egenkapital
Asol Freier & Cammann (ApS & Co.) KG	Berlin, Tyskland	100%	TEUR 365	TEUR 2.101

Det senest offentliggjorte regnskab for Asol Freier & Cammann (ApS & Co.) KG er pr. 31. december 2019.

	Koncern		Morderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
13 Tilgodehavender fra udlejning				
Tilgodehavende lejeindtægter	2.435	1.845	2.327	1.819
Nedskrivning til imødegåelse af tab	-784	-726	-784	-726
Tilgodehavende fællesomkostninger (Nebenkosten)	1.994	2.799	1.661	2.478
	3.645	3.918	3.204	3.571

14 Andre tilgodehavender

Renteswap, dagsværdi	2.934	3.796	2.934	3.796
I øvrigt	151	220	139	204
	3.085	4.016	3.073	4.000

15 Likvide beholdninger

Sydbank, Hamborg	0	3.857	0	3.775
Spar Nord Bank	0	4	0	4
Nykredit Bank	6	11	6	11
	6	3.872	6	3.790

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
16 Resultatdisponering				
Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret*	8.438	13.353	8.438	13.353
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			-1.815	-2.108
Overført resultat	-92.888	-33.014	-91.073	-30.906
	-84.450	-19.661	-84.450	-19.661

* Bestyrelsen foreslår udbytte på DKK 1.900 pr. aktie. Dette svarende til i alt EUR 8,4 mio.

17 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrørende følgende regnskabsposter:

Materielle anlægsaktiver	92.252	107.844	91.116	106.389
Andre reguleringer	1.247	1.421	2.383	2.876
	93.499	109.265	93.499	109.265

Årets udvikling i udskudt skat kan specificeres således:

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	109.265	109.820	109.265	109.820
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-15.327	-4.337	-15.327	-4.337
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-439	3.782	-439	3.782
Hensættelse til udskudt skat 31. december	93.499	109.265	93.499	109.265

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	
2023	2022	2023	2022
EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000

19 Gæld til realkreditinstitutter

Nykredit	570.074	570.522	570.074	570.522
Sparkasse Hannover m.fl.	2.092	2.186	2.092	2.186
Stadt Frankfurt am Main	524	533	524	533
	572.690	573.241	572.690	573.241

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	288.866	419.954	288.866	419.954
Mellem 1 og 5 år	283.679	152.736	283.679	152.736
Langfristet del	572.545	572.690	572.545	572.690
Inden for 1 år	145	551	145	551
	572.690	573.241	572.690	573.241

20 Anden gæld

Renteswap, dagsværdi	488	0	488	0
Moms	35	20	37	25
Skyldige renter	11	4	8	4
Deposita	135	88	134	87
	669	112	667	116

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	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>1.169.820</u>	<u>1.260.253</u>	<u>1.144.159</u>	<u>1.232.578</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 et kvalificeret flertal på mindst 2/3 af kapitalen i Ejendomsselskabet.

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
22 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Revisionshonorar til PricewaterhouseCoopers	90	89	90	89
Skatterådgivning	62	43	62	43
Andre erklæringer med sikkerhed	0	0	0	0
Andre ydelser	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>154</u>	<u>134</u>	<u>154</u>	<u>134</u>

23 Medarbejderforhold

Der er ikke ansat medarbejdere. Under administrationsomkostninger er der indregnet vederlag til bestyrelse på TEUR 81, svarende til TDKK 603. 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>2023</u> EUR 1.000	<u>Betalingsstrøm</u>	<u>Vilkår</u>
Euribor 3-måneders variabelt lån	570.074	Gennemsnitlig restløbetid 6,5 år	Euribor 3-mdr.'s rente i EUR
Fastforrentede langfristede lån, restgæld	2.616	Annuitetslån, individuelle løbetider	Lavt forrentede/støttede lån
Renteswap, nominel	250.000	Gennemsnitlig løbetid på 1,5 år	Betaler gennemsnitlig fast rente på 2,43% og modtager Euribor 3-mdr.'s rente

25 Nærtstående parter

Nærtstående parter

Core Property Management P/S, København
Komplementarselskabet Nordtyskland ApS, København

Grundlag

Fælles direktionsmedlemmer
Komplementar

Transaktioner

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

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	
	2023	2022	2023	2022
	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, 0,38% (2022: 0,39%) af koncernens gennemsnitlige balance	4.747	5.055	4.747	5.055
Performancefee, 20% af stigning i Net Operation Income (NOI) ekskl. fee til forvalter	183	373	183	373
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 2023 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i årsrapporten.

	Koncern	
	2023	2022
	EUR 1.000	EUR 1.000
28 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	1.204	-6.821
Ændring i leverandørgæld, anden gæld m.v.	-107	-21.262
Heraf ændring i dagsværdi af sikringsinstrumenter	-2.773	23.901
	-1.676	-4.182

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er 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 2023 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.

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).

Regnskabspraksis

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. 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 investeringsejendomme.

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

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende investeringsejendommene, herunder ejendoms-skatter, 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 kapital-andele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Moderselskabet er skattepligtigt 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 anskaffessummen 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

Regnskabspraksis

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.

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 nominal 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 / investeringsjendomme	=	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Investeringsjendomme primo}}$
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)	=	$\frac{\text{Prioritetsgæld inkl. negativ dagsværdi af renteaftækning}}{\text{Dagsværdi af investeringsjendomme}}$
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	=	$\frac{\text{Ændring i Net Asset Value inkl. udbetalt udbytte} \times 100}{\text{Net Asset Value primo}}$