

Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab

c/o Core Property Management P/S

Axeltorv 2N, 4., 1609 København V

CVR-nr. 29 93 40 96

Årsrapport for 2022



Nybyggeri Plankgasse 40, Köln

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 28 / marts 2023

Dirigent
Peder Sehested Lund

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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 28. februar 2023

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Henrik Groos
formand

Morten Jensen

Jan Henrik Willard

Aksel René Møller

Søren Grusgaard

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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 28. februar 2023

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: 16. regnskabsår
	Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Henrik Groos, formand Morten Jensen Jan Henrik Willard Aksel René Møller Søren Grusgaard
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

	2022	2021	2020	2019	2018
Hovedtal i EUR 1.000					
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	62.474	55.824	54.655	53.939	52.424
Resultat før finansielle poster (EBIT)	30.598	29.276	28.222	28.705	28.012
Finansielle nettoomkostninger	-10.575	-9.337	-9.005	-9.144	-9.329
Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)	20.023	19.939	19.217	19.561	18.683
Dagsværdireguleringer og gevinster/tab ved salg af investeringsejendomme	-43.131	86.921	56.368	28.005	56.699
Resultat før skat	-23.108	106.860	75.585	47.566	75.382
Skat af årets resultat	3.447	-17.254	-11.940	-7.604	-11.875
Årets resultat	-19.661	89.606	63.645	39.962	63.507
Balance					
Investeringsejendomme	1.260.253	1.287.410	1.174.113	1.088.470	1.038.284
Positiv værdi af renteafdækning	3.796	0	0	0	0
Likvider	3.872	2.905	2.358	6.022	2.667
Øvrige aktiver	4.138	1.113	1.429	2.115	1.672
Aktiver i alt	1.272.059	1.291.428	1.177.900	1.096.607	1.042.623
Egenkapital	585.771	601.782	548.496	501.377	481.430
Hensættelse til udskudt skat	109.265	109.820	91.636	80.251	73.016
Gæld til real- og kreditinstitutter	573.563	555.288	502.288	479.159	455.808
Negativ værdi af renteafdækning	0	21.172	32.156	33.281	28.790
Øvrige gældsforpligtelser	3.460	3.366	3.324	2.539	3.579
Passiver i alt	1.272.059	1.291.428	1.177.900	1.096.607	1.042.623

Hovedtal i DKK 1.000

Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	464.779	415.165	407.411	402.707	390.725
Resultat før finansielle poster (EBIT)	227.636	217.727	210.373	214.311	208.778
Finansielle nettoomkostninger	-78.673	-69.440	-67.125	-68.269	-69.531
Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)	148.962	148.287	143.248	146.042	139.248
Dagsværdireguleringer og gevinster/tab ved salg af investeringsejendomme	-320.876	646.435	420.180	209.085	422.587
Resultat før skat	-171.913	794.722	563.428	355.127	561.835
Skat af årets resultat	25.644	-128.319	-89.003	-56.771	-88.506
Årets resultat	-146.269	666.404	474.424	298.355	473.328
Balance					
Investeringsejendomme	9.371.871	9.573.824	8.734.579	8.130.544	7.753.178
Positiv værdi af renteafdækning	28.229	0	0	0	0
Likvider	28.794	21.603	17.542	44.983	19.915
Øvrige aktiver	30.772	8.277	10.631	15.798	12.485
Aktiver i alt	9.459.667	9.603.704	8.762.751	8.191.325	7.785.579
Egenkapital	4.356.086	4.475.152	4.080.426	3.745.136	3.594.982
Hensættelse til udskudt skat	812.549	816.676	681.708	599.451	545.232
Gæld til real- og kreditinstitutter	4.265.301	4.129.399	3.736.671	3.579.174	3.403.655
Negativ værdi af renteafdækning	0	157.446	239.218	248.599	214.984
Øvrige gældsforpligtelser	25.730	25.031	24.728	18.966	26.725
Passiver i alt	9.459.667	9.603.704	8.762.751	8.191.325	7.785.579

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2022	2021	2020	2019	2018
Hovedtal i EUR 1.000					
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- indtjening	19.009	18.482	17.757	18.035	17.253
- driftsaktivitet (efter ændring i driftskapital)	14.121	18.058	18.547	17.064	18.002
- investering i materielle anlægsaktiver, netto	-15.974	-26.376	-29.275	-22.181	-15.174
- finansieringsaktivitet	2.820	8.865	7.064	8.472	-3.253
Årets forskydning i likvider	967	547	-3.664	3.355	-425

Hovedtal i DKK 1.000

Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- indtjening	141.419	137.451	132.365	134.649	128.589
- driftsaktivitet (efter ændring i driftskapital)	105.054	134.298	138.254	127.399	134.172
- investering i materielle anlægsaktiver, netto	-118.840	-196.159	-218.222	-165.603	-113.094
- finansieringsaktivitet	20.980	65.929	52.657	63.252	-24.245
Årets forskydning i likvider	7.194	4.068	-27.312	25.048	-3.168

Nøgletal

Regnskabsrelaterede nøgletal					
Bruttoresultat / investeringsejendomme	2,8%	3,0%	3,2%	3,3%	3,5%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,9%	1,8%	1,8%	2,0%	2,1%
EBVAT / gns. egenkapital	3,4%	3,5%	3,7%	4,0%	4,0%
Soliditetsgrad	46,0%	46,6%	46,6%	45,7%	46,2%
Belåningsgrad ejendomme (LTV)	45,5%	44,8%	45,5%	47,1%	46,7%
Forrentning af egenkapital	-3,3%	15,6%	12,1%	8,1%	13,6%
Forrentning af investerede kapital	-8,4%	38,1%	27,1%	17,0%	27,0%

Valutakurser

Ultimo kurs EUR	7,4365	7,4365	7,4393	7,4697	7,4673
Gennemsnitlig kurs EUR	7,4396	7,4370	7,4542	7,4660	7,4532

Aktierelaterede nøgletal

EBIT pr. aktie i DKK	6.877	6.578	6.011	6.123	5.965
EBVAT pr. aktie i DKK	4.500	4.480	4.093	4.173	3.979
Resultat pr. aktie i DKK	-4.419	20.133	13.555	8.524	13.524
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	131.604	135.201	116.584	107.004	102.714
Net Asset Value pr. aktie i DKK	132.032	134.910	116.322	106.962	102.727
Foreslået udbytte pr. aktie i DKK	3.000	3.700	3.500	3.500	3.500
Afkast inkl. udbytte - opgjort på Net Asset Value	0,6%	19,0%	12,0%	7,5%	14,4%

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 2022 blev påvirket af den generelle økonomiske og finansielle uro, med stigende rente og inflation. Årets resultat er derfor påvirket af negative dagsværdireguleringer på investeringsejendommene. Under hensyntagen til, at der nu har været 12 år med positive dagsværdireguleringer, er den negative dagsværdiregulering ikke uventet.

Årets resultat blev EUR ÷19,7 mio. (DKK ÷146,3 mio.) mod EUR 89,6 mio. (DKK 666,4 mio.) i 2021. Dette års resultat forrentede dermed egenkapitalen med ÷3,3%.

Nettoomsætningen (inklusive bidrag til fællesomkostninger) udgør EUR 62,5 mio. mod EUR 55,8 mio. i 2021, hvilket svarer til en stigning på 11,9%. Stigningen i nettoomsætningen blev højere end forventet, idet stigningerne i fællesomkostninger og forbrugsudgifter viderefaktureres til lejerne, og de generelle lejestigninger blev højere end forventet. Nettolejeindtægterne før bidrag til fællesomkostninger udgør EUR 45,3 mio., hvilket er 5,6% højere end i 2021.

Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT) blev et overskud på EUR 20,0 mio. (DKK 149,0 mio.) mod EUR 19,9 mio. (DKK 148,3 mio.) i 2021. Der var i årsrapporten for 2021 opstillet en forventning om et resultat før dagsværdireguleringer på EUR 21,0-21,5 mio. Resultatet før dagsværdireguleringer er dermed lidt under det forventede, hvilket primært kan henføres til højere finansieringsomkostninger som følge af de generelle rentestigninger.

Dagsværdireguleringerne af ejendommene blev i 2022 negative med EUR 43,1 mio. mod positive dagsværdireguleringer på EUR 87,1 mio. i 2021. Faldet i 2022 udgør 3,3% mod en stigning på 7,3% i 2021. Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til EUR 1.260 mio. (DKK 9.372 mio.) pr. 31. december 2022.

Som følge af rentestigningen i 2022 er dagsværdien af renteaftækningen (renteswaps) ændret fra et urealiseret tab på EUR 21,2 mio. til en urealiseret gevinst på EUR 3,8 mio. Denne positive værdiregulering af renteaftækningen er indregnet direkte i egenkapitalen.

På baggrund af årets resultat indstiller bestyrelsen til en udbetaling af udbytte på DKK 3.000 pr. aktie (2021: DKK 3.700 pr. aktie), svarende til i alt EUR 13,4 mio. (2021: EUR 16,5 mio.) Dette svarer til 2,3% af egenkapitalen.

Udviklingen i det tyske ejendomsmarked

Rentestigningen og den generelle økonomiske usikkerhed har resulteret i prisfald på investeringsejendomme. Det højere alternative afkast på rentefordringer har også kølnet de institutionelle investorers appetit på ejendomsinvesteringer. Usikkerheden om både den økonomiske udvikling og om hvornår inflationen normaliseres og toppen på centralbankernes styringsrenter er nået, har resulteret i et illikvidt ejendomsmarked med næsten ingen omsætning.

I Tyskland er befolkningen over en kort årrække vokset fra 84 til 86 mio. indbyggere, godt hjulpet af indvandring og flygtningetilstrømning. Nybyggeriet forventes at falde til 200.000 boliger i 2023, hvor behovet er nærmere 400.000, så det strukturelle gap mellem udbud og efterspørgsel af boliger forøges. I 2022 steg byggeomkostninger med næsten 17%, og er siden 2017 steget med 40%, hvilket er en stor del af forklaringen på faldet i nybyggeriet. De høje byggeomkostninger har også presset kravet til lejeniveau ved førstegangsudlejning op mod 20 EUR/m² pr. måned, hvilket understøtter det opadgående pres på lejeniveauerne generelt.

Lejeniveauet ved genudlejninger er derfor steget markant i 2022, på trods af politiske tiltag for at begrænse lejestigningerne, og denne tendens vil også præge de kommende år. Bagsiden af medaljen er, at lejeromsætningen er faldet, og det derfor vil tage længere tid at løfte den gennemsnitlige leje i porteføljen.

Beretning

Udvikling i tilgodehavender fra udlejning

Lejetilgodehavender (netto) andrager pr. 31. december 2022 EUR 3,9 mio. (2021: EUR 0,7 mio.). Heraf udgør tilgodehavendet hos lejerne for bidraget til fællesomkostninger (Nebenkosten) og forbrugsafgifter udgør EUR 2,8 mio. pr. 31. december 2022 mod en gæld på EUR 0,1 mio. pr. 31. december 2021.

Der er hensat EUR 0,7 mio. (2021: EUR 0,9 mio.) til imødegåelse af tab på lejetilgodehavender.

Ejerandele af fællesomkostninger og forbrugsafgifter (forskellen mellem bidrag fra lejer og de faktiske omkostninger) udgjorde EUR 0,9 mio. (2021: EUR 0,8 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 2022 afholdt vedligeholdelsesomkostninger for EUR 4,7 mio. (2021: EUR 4,1 mio.) samt gennemført moderniseringer, forbedringer, nybyggeri og tilbygninger for EUR 16,0 mio. (2021: EUR 27,0 mio.), som er aktiveret på de enkelte ejendomme.

I Hamborg er nybyggeriet af 11 nye boliger på Hellbrookkamp 31a blevet færdigt i 2022.

I Düsseldorf er byggeriet på Nienburger Strasse 2-4 af 16 nye boliger og P-kælder godt i gang og forventes færdigt i 2024.

I Köln, Plankgasse 40, er opførelsen af 10 lejligheder samt P-kælder, hvor der tidligere lå en lagerhal, blevet færdigt.

I ejendommen Rixdorfer Strasse 3-13 i Köln er de sidste 6 tagboliger blevet færdige.

På ejendommen i Mainstrasse, Frankfurt, forsætter byggeriet af 1.180 m² bolig i gården, omend der har været enkelte udfordringer med projektet. De omkringliggende ejendomme skal i samme omgang renoveres.

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

Driftsomkostninger

De samlede driftsomkostninger udgjorde EUR 26,0 mio. (2021: EUR 21,2 mio.), hvoraf fællesomkostninger og forbrugsafgifter udgør EUR 18,1 mio. Vedligeholdelse udgjorde EUR 4,7 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, gendlejningsomkostninger og diverse, udgjorde EUR 1,0 mio.

Administrationsomkostninger

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

Med virkning fra 1. januar 2021 er forvalteraftalen blevet genforhandlet, således at det løbende forvalterhonorar blev nedsat fra 0,5% p.a. til 0,39% p.a. i 2022 og herefter nedtrappes yderligere med 0,01%-point om året i 4 år til 0,35% p.a. i 2026 (beregnet af den gennemsnitlige balance opgjort kvartalsvis). Dette har medført en besparelse på 1,4 mio. EUR i 2022 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 2022 udgør TEUR 373. Desuden er honoraret for salg af ejendomme hævet fra 0,5% til 0,75% for at sikre motivation for frasalg af ejendomme i det omfang, som det er relevant.

De øvrige administrationsudgifter på EUR 0,5 mio. omfatter revision, regnskab, rejseomkostninger, eksterne valuarer og bestyrelseshonorar.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde EUR 78.000 (DKK 576.000). Bestyrelseshonorarerne for 2021/22 er pristalsreguleret med 3,0%.

Beretning

Finansielle poster

De finansielle poster udgjorde i 2022 en samlet nettoomkostning på EUR 10,6 mio. (2021: EUR 9,3 mio.), hvoraf rentebetalinger på realkredit- og banklån m.v. udgjorde EUR 5,6 mio. (2021: EUR 2,3 mio.). Nettorenteomkostningerne på Ejendomsselskabets renteafdækning i form af renteswaps udgjorde EUR 4,9 mio. (2021: EUR 7,0 mio.). Den samlede gennemsnitlige finansieringsrente udgjorde 1,9% (2021: 1,8%).

Skat af årets resultat

Den aktuelle skat af årets resultat udgør EUR 0,9 mio. Den negative dagsværdiregulering af investeringsejendommene betyder, at den samlede (aktuelle og udskudte) skat af årets resultat udgør en indtægt på EUR 3,4 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 18,1 mio. i 2021 til EUR 14,1 mio. i 2022. Faldet kan primært tilskrives, at der er afholdt fællesomkostninger og varme for lejerne, som først opkræves hos lejerne senere i forbindelse med opgørelse af fællesregnskaberne. Desuden forventes det, at aconto opkrævningerne fra gasselskaberne for gas til opvarmning har været højere end det faktiske forbrug, hvilket betyder, at der kan imødeses tilbagebetalinger .

Likviditeten fra investeringsaktiviteterne var negativ med EUR 16,0 mio., som kan tilskrives investeringer i nybyggeri og forbedringer i ejendomsporteføljen.

Der er i regnskabsåret udbetalt udbytte til aktionærerne på EUR 16,5 mio. (DKK 122,5 mio.).

Der er i 2022 optaget lån hos realkreditinstitutter for EUR 30,3 mio. Ejendomsselskabet har desuden en driftskredit på EUR 15 mio. til brug for finansiering af byggeprogrammet og løbende likviditetsoptimering. Pr. 31. december 2022 var der trukket 0,3 mio. EUR på driftskrediten.

De likvide beholdninger andrager EUR 3,9 mio. pr. 31. december 2022. Hertil kommer likviditetsberedskabet på EUR 14,7 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 2022 af renteswaps for EUR 200 mio., svarende til 35% af Ejendomsselskabets variable Euribor-lån. Renteafdækningen via renteswaps sker til en årlig rente inkl. bidrag på 2,9% gældende for en periode på godt 2 år.

Pr. 31. marts 2022 blev renteswaps for EUR 100 mio. lukket før tid med en nettogevinst på EUR 0,2 mio. Lukningen skete på det tidspunkt, hvor de pågældende renteswaps kunne lukkes uden betaling, og hvor der var forventning om uændrede renter.

Den urealiserede gevinst på Ejendomsselskabets renteafdækning udgjorde pr. 31. december 2022 EUR 3,8 mio. (2021: Negativ med EUR 21,2 mio.). Rentestigningen i 2022 har betydet, at dagsværdi af renteswap er ændret fra at være negativ til at være positiv.

I henhold til regnskabspraksis værdireguleres disse renteswaps via egenkapitalen. Den urealiserede kursgevinst på renteswaps tilbageføres i takt med, at restløbetiden mindskes.

Beretning

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 2022 investeret EUR 16,0 mio. i forbedringer, moderniseringer, nybyggeri og tilbygninger på ejendommene. Dermed er der i alt aktiveret forbedringer, moderniseringer, nybyggeri og tilbygninger for i alt EUR 196 mio. på ejendommene.

Valuarene har vurderet den samlede ejendomsportefølje til EUR 1.260 mio., hvilket medfører en negativ værdiregulering i 2022 på EUR 43,1 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 3,3%.

Ejendomsporteføljen er værdiansat til 27,4 gange den faktiske nettoleje (opgjort i oktober 2022). I 2021 var faktoren 29,2. Faldet i faktor er imidlertid blevet opvejet af en stigning i lejen på ca. 5,6%, hvorfor den samlede negative værdiregulering er blevet reduceret.

Dagsværdien pr. m² udlejningsareal udgør EUR 3.104 (2021: EUR 3.170), hvilket svarer til et fald på 2,1%.

Årets udvikling i investeringsejendomme fordelt på byer kan specificeres således:

(i EUR 1.000)	Valuarvurdering 2021	Forbedringer mv. 2022	Værdireguleringer 2022	Valuarvurdering 2022
Hamborg	309.880	2.545	-18.285	294.140
Berlin	82.700	124	-4.214	78.610
Hannover	120.660	590	2.871	124.121
Düsseldorf	251.150	2.932	-3.026	251.056
Köln	234.050	4.680	-8.839	229.890
Bonn	58.000	447	-1.007	57.440
Frankfurt/Main/Wiesbaden	230.970	4.656	-10.630	224.996
	1.287.410	15.974	-43.130	1.260.253

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)	
	2022	2021	2022	2021
Hamborg	27,9	31,0	3,9%	3,6%
Berlin	30,8	33,3	3,5%	3,2%
Hannover	24,3	24,0	4,4%	4,5%
Düsseldorf	27,7	30,2	3,9%	3,8%
Köln	28,8	30,2	3,9%	3,8%
Bonn	24,5	24,8	4,4%	4,2%
Frankfurt/Main/Wiesbaden	26,6	28,5	4,1%	4,0%
	27,4	29,2	4,0%	3,8%

Beretning

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 mio.

Valuaren gør opmærksom på, at krigen i Ukraine, som startede den 24. februar 2022, har haft en global påvirkning på de finansielle markeder. Der kan derfor være en større usikkerhed i værdiansættelsen af investerings-ejendomme end normalt, idet valuaren kan lægge mindre vægt på markedsdata i forbindelse med værdiansættelsen.

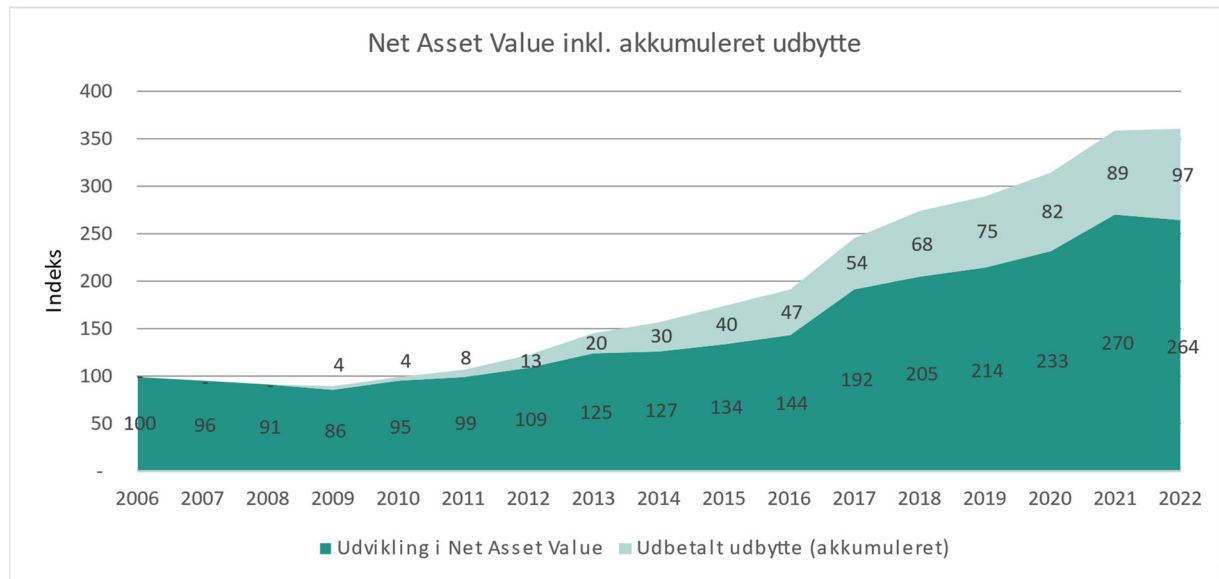
Egenkapital og Net Asset Value pr. aktie

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	131.604	4.356.086	17.697	585.771
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	508	16.821	68	2.262
Skatteeffekt på 15,825% heraf	-80	-2.662	-11	-358
Net Asset Value pr. 31. december 2022	132.032	4.370.245	17.754	587.675

Baseret på udviklingen i Net Asset Value kan afkastet for 2022 opgøres til 0,6%, 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 264 i 2022. Hertil kommer det udbetalte udbytte igennem årene, som svarer til 97% af den oprindelige investering. Det samlede afkast svarer til indeks 361, hvilket giver et samlet afkast på 261% siden etableringen.

Det samlede tidsvægtede afkast siden etableringen kan beregnes til 10,7% p.a.

Ejerforhold

Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab ejes af to danske pensionskasser, 1.034 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 2023

Fokus i 2023 vil være på fortsat at udvikle ejendomsporteføljen, herunder især energibesparende tiltag.

I Düsseldorf fortsætter nybyggeriet af 16 boliger med tilhørende parkeringskælder på Nienburger Strasse 2-4. Det forventes færdigt i 2024. Der er også fortsat byggeaktivitet i Sinzigerstrasse i Köln og Mainstrasse 127 i Frankfurt, som begge forventes færdige i 2024.

Samlet budgetteres der med byggeaktiviteter i niveauet EUR 15 mio. i 2023 til ovenstående projekter, andre nybyggerier, indretning af tagboliger, konvertering af erhverv til bolig, større moderniseringer samt lejlighedsrenoveringer.

Ejendomsselskabet forventer i 2023 at frasælge ejerlejligheder i de ejendomme, hvorfra der allerede er påbegyndt frasalg af ejerlejligheder. Der kan imidlertid fortsat sælges ejendomme eller ejerlejligheder i andre ejendomme, hvis ledelsen finder, at dette er den rigtige løsning i forbindelse med Ejendomsselskabets afkastoptimering.

Uanset at der er foretaget en delvis renteafdækning, forventes finansieringsomkostningerne i 2023 at stige fra EUR 10,4 mio. til EUR 21,6 mio. som følge af de generelle rentestigninger. Stigningerne i lejeindtægterne forventes på den korte bane i 2023 kun delvist at inddække denne stigning. Dette betyder, at ledelsen forventer, at resultatet før dagsværdireguleringer og skat falder til niveauet omkring EUR 10,9 mio. Dette svarer til 1,9% af egenkapitalen.

Den fortsatte usikkerhed i økonomien betyder, at der er en betydelig usikkerhed i udviklingen af ejendomsmarkedet og dermed værdien af ejendommene i 2023. Som følge af den højere inflation forventes lejeindtægterne på lidt længere sigt at kunne hæves mere, end det har været muligt historisk.

Udbytte

Under hensyntagen til årets resultat indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 3.000 pr. aktie, svarende til i alt EUR 13,4 mio.

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 fremme beskæftigelsen i byggebranchen og hos de lokale håndværkere.

Beretning

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.

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 ejendommens 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 byggeregler 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 fx forbedres, ligesom energiforbruget optimeres gennem fx fornyelse af varmesystemer og anvendelse af LED-belysning.

Ejendomsselskabet har i 2022 anvendt EUR 13,7 mio. på vedligeholdelse og modernisering af de eksisterende ejendomme.

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

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

Fordelelsen 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.

Beretning

Aktuelt har 65% af ejendomsmassen et energimærke, som er lavere end C.

Opvarmningsformen for selskabets ejendomme er vist i nedenstående tabel

	Enhed	2022	Mål
Opvarmningsform			
Fjernvarme	%	26,8	
Olie og gasfyr	%	60,0	<40
El	%	2,9	
Andet	%	10,3	

Fordelingen 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	2022	2021	Mål
Sociale data				
Lejeromsætning årligt	%	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 entreses 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 2022 ikke blevet indrapporteret arbejdsulykker med væsentlige skader.

Beretning

Ejendomsselskabets forvalter vil i 2023 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.

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 controlling 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 2022.

Ejendomsselskabets forvalter vil i 2023 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 2019 har fastsat et mål om 1 kvindeligt medlem af bestyrelsen i 2023. Der er i dag ingen kvindelige medlemmer i bestyrelsen. På den ordinære generalforsamling i 2022 lykkedes det ikke at få aktionærerne til at indstille egnede kvindelige kandidater, hvorfor målet ikke blev nået i 2022.

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.

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

	Enhed	2022	2021	Mål
Ledelsesdata (Governance)				
Kønsdiversitet i bestyrelsen	% kvinder	0	0	20
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	92	97	>90
Whistleblower-indberetninger til forvalter	Antal	0	0	0

Beretning

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.
- Samarbejdspartnerne 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 databehandlaftaler 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	
		2022 EUR 1.000	2021 EUR 1.000	2022 EUR 1.000	2021 EUR 1.000
Nettoomsætning	2	62.474	55.824	61.571	54.935
Driftsomkostninger	3	-25.994	-21.180	-25.871	-21.029
Bruttoresultat		36.480	34.644	35.700	33.906
Administrationsomkostninger	4	-5.882	-5.368	-5.879	-5.368
Resultat før finansielle poster		30.598	29.276	29.821	28.538
Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	-2.108	2.640
Finansielle indtægter	6	9	0	477	468
Finansielle omkostninger	7	-10.584	-9.337	-10.584	-9.338
Resultat før dagsværdireguleringer mv.		20.023	19.939	17.606	22.308
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8	-43.131	87.136	-40.714	84.767
Tab ved salg af investeringsejendomme	9	0	-215	0	-215
Resultat før skat		-23.108	106.860	-23.108	106.860
Skat af årets resultat	10	3.447	-17.254	3.447	-17.254
Årets resultat		-19.661	89.606	-19.661	89.606

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret*	13.353	16.469	13.353	16.469
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			-2.108	2.640
Overført resultat	-33.014	73.137	-30.906	70.497
	-19.661	89.606	-19.661	89.606

* Bestyrelsen foreslår udbytte på DKK 3.000 pr. aktie. Dette svarende til i alt EUR 13,4 mio.

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Investeringsejendomme	11	1.260.253	1.287.410	1.232.578	1.257.370
Materielle anlægsaktiver		1.260.253	1.287.410	1.232.578	1.257.370
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	0	0	15.994	18.102
Finansielle anlægsaktiver		0	0	15.994	18.102
Anlægsaktiver		1.260.253	1.287.410	1.248.572	1.275.472
Tilgodehavender fra udlejning	13	3.918	720	3.571	697
Tilgodehavende hos dattervirksomheder		0	0	11.994	11.954
Andre tilgodehavender	14	4.016	393	4.000	380
Tilgodehavender		7.934	1.113	19.565	13.031
Likvide beholdninger	15	3.872	2.905	3.790	2.883
Omsætningsaktiver		11.806	4.018	23.355	15.914
Aktiver		1.272.059	1.291.428	1.271.927	1.291.386

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		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	14.390	16.498
Reserve for sikring		3.195	-17.795	3.195	-17.795
Overført resultat og frie reserver i øvrigt		458.268	492.153	443.878	475.655
Foreslået udbytte for regnskabsåret	16	13.353	16.469	13.353	16.469
Egenkapital		585.771	601.782	585.771	601.782
Hensættelse til udskudt skat	17	109.265	109.820	109.265	109.820
Hensatte forpligtelser		109.265	109.820	109.265	109.820
Ansvarligt lån fra komplementar	18	17	17	17	17
Gæld til realkreditinstitutter	19	572.690	542.789	572.690	542.789
Langfristede gældsforpligtelser		572.707	542.806	572.707	542.806
Gæld til realkreditinstitutter	19	551	1.301	551	1.301
Gæld til kreditinstitutter		305	11.181	305	11.181
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1.403	1.243	1.383	1.197
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.658	1.799	1.542	1.686
Selskabsskat		287	103	287	103
Anden gæld	20	112	21.335	116	21.338
Periodeafgrænsningsposter		0	58	0	172
Kortfristede gældsforpligtelser		4.316	37.020	4.184	36.978
Gældsforpligtelser		577.023	579.826	576.891	579.784
Passiver		1.272.059	1.291.428	1.271.927	1.291.386
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	-17.795	492.153	16.469	601.782
Betalt udbytte				-16.469	-16.469
Dagsværdiregulering af renteswaps		23.901			23.901
Skat af årets bevægelser på egenkapital		-3.782			-3.782
Overført til reserve for sikring		871	-871		
Årets resultat			-33.014	13.353	-19.661
Egenkapital 31. december	110.955	3.195	458.268	13.353	585.771

	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	16.498	-17.795	475.655	16.469	601.782
Betalt udbytte					-16.469	-16.469
Dagsværdiregulering af renteswaps			23.901			23.901
Skat af årets bevægelser på egenkapital			-3.782			-3.782
Overført til reserve for sikring			871	-871		
Årets resultat		-2.108		-30.906	13.353	-19.661
Egenkapital 31. december	110.955	14.390	3.195	443.878	13.353	585.771

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	2022 EUR 1.000	2021 EUR 1.000
Årets resultat		-19.661	89.606
Reguleringer:			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		43.131	-87.136
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme		0	215
Amortisering prioritetslån		-1.014	-1.457
Skat af årets resultat		-3.447	17.254
Pengestrømme fra indtjening		19.009	18.482
Ændring i driftskapital	28	-4.182	682
Pengestrømme fra ordinær drift		14.827	19.164
Betalt selskabsskat		-706	-1.106
Pengestrømme fra driftsaktivitet		14.121	18.058
Forbedringer af investeringsejendomme		-15.974	-26.973
Salg af investeringsejendomme		0	597
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-15.974	-26.376
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter		-11.027	-111
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter		30.316	54.568
Betalt til minoritetsaktionærer		0	0
Tilbagekøb af egne aktier		0	-29.125
Betalt udbytte		-16.469	-16.467
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		2.820	8.865
Ændring i likvider		967	547
Likvider 1. januar		2.905	2.358
Likvider 31. december		3.872	2.905
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger (disponible)		3.872	2.905
Likvider 31. december		3.872	2.905

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 mio.

Koncern		Moderselskab	
2022	2021	2022	2021
EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000

2 Nettoomsætning

Lejeindtægter bolig	35.623	33.616	34.876	32.885
Lejeindtægter erhverv	8.273	7.960	8.166	7.853
Andre lejeindtægter	1.405	1.343	1.356	1.292
Lejeindtægter før bidrag til fællesomkostninger mv.	45.301	42.919	44.398	42.030
Bidrag til fællesomkostninger og forbrugsafgifter	17.173	12.905	17.173	12.905
Nettoomsætning	62.474	55.824	61.571	54.935

3 Driftsomkostninger

Fællesomkostninger og forbrugsafgifter	18.100	13.751	18.100	13.751
Reparation og vedligeholdelse	4.653	4.120	4.597	4.049
Ejendomsadministration	1.979	1.919	1.944	1.884
Genudlejningsomkostninger	666	605	656	597
Konstaterede tab på lejetilgodehavender	436	206	428	206
Hensat til tab på lejetilgodehavender, årets regulering	-164	263	-164	263
Advokat	166	110	166	107
Gebyrer	89	95	87	94
Øvrige omkostninger	69	111	57	78
25.994	21.180	25.871	21.029	

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
4 Administrationsomkostninger				
Forvalterhonorar til Core Property Management P/S	5.428	4.887	5.428	4.887
Revision og regnskabsmæssig assistance	96	113	96	113
Rådgivning og regnskabsmæssig assistance, PwC Tyskland	29	63	29	63
Anden rådgivning, revisor	9	4	9	4
Advokat	85	105	85	105
Valuarvurderinger	60	51	60	51
Rejseomkostninger	27	21	27	21
Bestyrelseshonorar	78	74	78	74
Øvrige administrationsomkostninger	70	50	67	50
	5.882	5.368	5.879	5.368
5 Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder				
Andel af resultat i dattervirksomheder	0	0	-2.108	2.640
	0	0	-2.108	2.640
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter dattervirksomheder	0	0	470	468
Valutakursreguleringer	9	0	7	0
Renteindtægter Nykredit Bank	0	0	0	0
Renteindtægter i øvrigt	0	0	0	0
	9	0	477	468
7 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger komplementar	2	2	2	2
Valutakursreguleringer	0	11	0	12
Renteomkostninger Sydbank	101	209	101	209
Renteomkostninger Nykredit Bank	38	66	38	66
Prioritetsrenter Nykredit	6.445	3.420	6.445	3.420
Amortisering prioritetslån	-1.014	-1.457	-1.014	-1.457
Renteomkostninger særlige støttede lån og andre lokale lån	50	51	50	51
Renteswap i EUR, løbende betalinger (renteafdækning)	4.942	7.011	4.942	7.011
Andre finansielle omkostninger	20	24	20	24
	10.584	9.337	10.584	9.338

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
8 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
Årets værdiregulering i forhold til købesummer, efterfølgende forbedringer og tidligere års vurderinger	-43.131	87.136	-40.714	84.767
	-43.131	87.136	-40.714	84.767
9 Tab ved salg af investeringsejendomme				
Tab ved salg i forhold til kostpris	0	-281	0	-281
Tilbageførte værdireguleringer tidligere år	0	66	0	66
	0	-215	0	-215
10 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	938	759	938	759
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	-48	53	-48	53
Årets udskudte skat	-603	17.929	-603	17.929
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	48	255	48	255
Årets skat i alt	335	18.996	335	18.996
Der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	-3.447	17.254	-3.447	17.254
Skat af egenkapitalbevægelser	3.782	1.742	3.782	1.742
	335	18.996	335	18.996

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
11 Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar	760.883	734.788	747.177	721.253
Tilgang, forbedringer og nybyggeri i årets løb	15.974	26.973	15.922	26.802
Afgang i årets løb	0	-878	0	-878
Kostpris 31. december	<u>776.857</u>	<u>760.883</u>	<u>763.099</u>	<u>747.177</u>
Værdireguleringer 1. januar	526.527	439.325	510.193	425.360
Årets værdiregulering	-43.131	87.136	-40.714	84.767
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	0	66	0	66
Værdiregulering 31. december	<u>483.396</u>	<u>526.527</u>	<u>469.479</u>	<u>510.193</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.260.253</u>	<u>1.287.410</u>	<u>1.232.578</u>	<u>1.257.370</u>
Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme (gennemsnitlig)				
Diskonteringsrente i budgetperiode på 10 år*	4,95%	3,77%	4,95%	3,77%
Exit yield (Forretningskrav til terminalværdi)*	2,90%	3,10%	2,90%	3,10%
Nettoafkast opgjort på aktuel leje (første års)	2,75%	2,63%	2,75%	2,63%
Nettoafkast opgjort på potentiel leje	3,04%	2,99%	3,04%	2,99%
Faktor (dagsværdi/aktuel leje)	27,35	29,20	27,35	29,20
Faktor (dagsværdi/potentiel markedsleje)	25,16	26,20	25,16	26,20
Fradrag for købers transaktionsomkostninger	8,27%	8,22%	8,27%	8,22%

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

Noter til årsrapporten

	Moterselskab	
	2022	2021
	EUR 1.000	EUR 1.000
12 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	1.604	1.604
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>1.604</u>	<u>1.604</u>
Opskrivninger 1. januar	16.498	13.858
Årets resultat	-2.108	2.640
Opskrivninger 31. december	<u>14.390</u>	<u>16.498</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>15.994</u>	<u>18.102</u>

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		Moterselskab	
	2022	2021	2022	2021
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
13 Tilgodehavender fra udlejning				
Tilgodehavende lejeindtægter	1.845	1.610	1.819	1.587
Nedskrivning til imødegåelse af tab	-726	-890	-726	-890
Tilgodehavende fællesomkostninger (Nebenkosten)	2.799	0	2.478	0
	<u>3.918</u>	<u>720</u>	<u>3.571</u>	<u>697</u>

14 Andre tilgodehavender

Moms	0	0	0	0
Renteswap, dagsværdi	3.796	0	3.796	0
I øvrigt	220	393	204	380
	<u>4.016</u>	<u>393</u>	<u>4.000</u>	<u>380</u>

15 Likvide beholdninger

Sydbank, Hamborg	3.857	2.730	3.775	2.708
Sydbank, Aabenraa	0	0	0	0
Spar Nord Bank	4	4	4	4
Nykredit Bank	11	171	11	171
Nykredit bank (sikringskonti*)	0	0	0	0
	<u>3.872</u>	<u>2.905</u>	<u>3.790</u>	<u>2.883</u>

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
16 Resultatdisponering				
Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret*	13.353	16.469	13.353	16.469
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			-2.108	2.640
Overført resultat	-33.014	73.137	-30.906	70.497
	-19.661	89.606	-19.661	89.606

* Bestyrelsen foreslår udbytte på DKK 3.000 pr. aktie. Dette svarende til i alt EUR 13,4 mio.

17 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrørende følgende regnskabsposter:

Materielle anlægsaktiver	107.844	113.024	106.389	110.601
Andre reguleringer	1.421	-3.204	2.876	-781
	109.265	109.820	109.265	109.820

Årets udvikling i udskudt skat kan specificeres således:

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	109.820	91.636	109.820	91.636
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-4.337	16.442	-4.337	16.442
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	3.782	1.742	3.782	1.742
Hensættelse til udskudt skat 31. december	109.265	109.820	109.265	109.820

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		Morderselskab	
2022	2021	2022	2021
EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000

19 Gæld til realkreditinstitutter

Nykredit	570.522	541.270	570.522	541.270
Sparkasse Hannover m.fl.	2.186	2.278	2.186	2.278
Stadt Frankfurt am Main	533	542	533	542
	573.241	544.090	573.241	544.090

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	419.954	288.780	419.954	288.780
Mellem 1 og 5 år	152.736	254.009	152.736	254.009
Langfristet del	572.690	542.789	572.690	542.789
Inden for 1 år	551	1.301	551	1.301
	573.241	544.090	573.241	544.090

20 Anden gæld

Renteswap, dagsværdi	0	21.172	0	21.172
Moms	20	89	25	94
Skyldige renter	4	7	4	7
Deposita	88	67	87	65
I øvrigt	0	0	0	0
	112	21.335	116	21.338

Noter til årsrapporten

	Koncern		Morderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	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>1.260.253</u>	<u>1.287.410</u>	<u>1.232.578</u>	<u>1.257.370</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		Morderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
22 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Revisionshonorar til PricewaterhouseCoopers	89	101	89	101
Skatterådgivning	43	77	43	77
Andre erklæringer med sikkerhed	0	0	0	0
Andre ydelser	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
	134	180	134	180

23 Medarbejderforhold

Der er ikke ansat medarbejdere. Under administrationsomkostninger er der indregnet vederlag til bestyrelse på TEUR 78, svarende til TDKK 581. 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>2022</u> EUR 1.000	<u>Betalingsstrøm</u>	<u>Vilkår</u>
Euribor 3-måneders variabelt lån	570.522	Gennemsnitlig restløbetid 7,5 år	Euribor 3-mdr.'s rente i EUR
Fastforrentede langfristede lån, restgæld	2.719	Annuitetslån, individuelle løbetider	Lavt forrentede/støttede lån
Renteswap, nominal	200.000	Gennemsnitlig løbetid på 2,25 år	Betaler gennemsnitlig fast rente på 2,27% og modtager Euribor 3-mdr.'s rente

25 Nærtstående parter

Nærtstående parter

Core Property Management 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 tjenesteydelser 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		Morderselskab	
2022	2021	2022	2021
EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000

26 Administrationshonorar til forvalter

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

Administratorhonorar, 0,39% (2021: 0,4%) af koncernens gennemsnitlige balance	5.055	4.816	5.055	4.816
Performancefee, 20% af stigning i Net Operation Income (NOI) ekskl. fee til forvalter	373	71	373	71
Engangsfæe for salg af ejendomme, 0,75% (2020: 0,5%) af transaktionssummer	0	5	0	5

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 2022 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i årsrapporten.

Koncern	
2022	2021
EUR 1.000	EUR 1.000

28 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-6.821	213
Ændring i leverandørgæld, anden gæld m.v.	-21.262	-10.545
Heraf ændring i dagsværdi af sikringsinstrumenter	23.901	11.014
	-4.182	682

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab for 2022 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 2022 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-skatte, 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 renteomkostning 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 / 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)	=	$\frac{\text{Prioritetsgæld inkl. negativ dagsværdi af renteaftækning}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$
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	=	$\frac{\text{Ændring i Net Asset Value inkl. udbetalt udbytte} \times 100}{\text{Net Asset Value primo}}$