

Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab

c/o Core Property Management P/S

Axeltorv 2N, 4., 1609 København V

CVR-nr. 29 93 40 96

Årsrapport for 2021



Nybyggeri Dorotheenstrasse 81-83c, Düsseldorf

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 25/03 2022

Morten Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal for koncernen	7
Beretning	9

Koncern – og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december	21
Balance 31. december	22
Egenkapitalopgørelse	24
Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december	25
Noter til årsrapporten	26
Regnskabspraksis	37

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2022

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Henrik Groos
formand

Morten Jensen

Jan Henrik Willard

Axel 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 revisors 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 ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 2. marts 2022

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: 15. 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

	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal i EUR 1.000					
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	55.824	54.655	53.939	52.424	52.191
Resultat før finansielle poster (EBIT)	29.276	28.222	28.705	28.012	28.638
Finansielle nettoomkostninger	-9.337	-9.005	-9.144	-9.329	-10.299
Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)	19.939	19.217	19.561	18.683	18.339
Dagsværdireguleringer og gevinster/tab ved salg af investeringsejendomme	86.921	56.368	28.005	56.699	125.348
Resultat før skat	106.860	75.585	47.566	75.382	143.687
Skat af årets resultat	-17.254	-11.940	-7.604	-11.875	-23.086
Årets resultat	89.606	63.645	39.962	63.507	120.601
Balance					
Investeringsejendomme	1.287.410	1.174.113	1.088.470	1.038.284	966.411
Likvider	2.905	2.358	6.022	2.667	3.092
Øvrige aktiver	1.113	1.429	2.115	1.672	2.587
Aktiver i alt	1.291.428	1.177.900	1.096.607	1.042.623	972.090
Egenkapital	601.782	548.496	501.377	481.430	451.649
Hensættelse til udskudt skat	109.820	91.636	80.251	73.016	61.873
Gæld til real- og kreditinstitutter	555.288	502.288	479.159	455.808	425.484
Negativ værdi af renteafdækning	21.172	32.156	33.281	28.790	27.891
Øvrige gældsforpligtelser	3.366	3.324	2.539	3.579	5.193
Passiver i alt	1.291.428	1.177.900	1.096.607	1.042.623	972.090

Hovedtal i DKK 1.000

Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	415.165	407.411	402.707	390.725	388.228
Resultat før finansielle poster (EBIT)	217.727	210.373	214.311	208.778	213.027
Finansielle nettoomkostninger	-69.440	-67.125	-68.269	-69.531	-76.610
Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)	148.287	143.248	146.042	139.248	136.416
Dagsværdireguleringer og gevinster/tab ved salg af investeringsejendomme	646.435	420.180	209.085	422.587	932.414
Resultat før skat	794.722	563.428	355.127	561.835	1.068.830
Skat af årets resultat	-128.319	-89.003	-56.771	-88.506	-171.728
Årets resultat	666.404	474.424	298.355	473.328	897.103
Balance					
Investeringsejendomme	9.573.824	8.734.579	8.130.544	7.753.178	7.194.833
Likvider	21.603	17.542	44.983	19.915	23.020
Øvrige aktiver	8.277	10.631	15.798	12.485	19.260
Aktiver i alt	9.603.704	8.762.751	8.191.325	7.785.579	7.237.113
Egenkapital	4.475.152	4.080.426	3.745.136	3.594.982	3.362.482
Hensættelse til udskudt skat	816.676	681.708	599.451	545.232	460.638
Gæld til real- og kreditinstitutter	4.129.399	3.736.671	3.579.174	3.403.655	3.167.686
Negativ værdi af renteafdækning	157.446	239.218	248.599	214.984	207.646
Øvrige gældsforpligtelser	25.031	24.728	18.966	26.725	38.661
Passiver i alt	9.603.704	8.762.751	8.191.325	7.785.579	7.237.113

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal i EUR 1.000					
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- indtjening	18.482	17.757	18.035	17.253	17.725
- driftsaktivitet (efter ændring i driftskapital)	18.058	18.547	17.064	18.002	14.964
- investering i materielle anlægsaktiver, netto	-26.376	-29.275	-22.181	-15.174	-7.323
- finansieringsaktivitet	8.865	7.064	8.472	-3.253	-14.524
Årets forskydning i likvider	547	-3.664	3.355	-425	-6.883

Hovedtal i DKK 1.000

Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- indtjening	137.451	132.365	134.649	128.589	131.849
- driftsaktivitet (efter ændring i driftskapital)	134.298	138.254	127.399	134.172	111.311
- investering i materielle anlægsaktiver, netto	-196.159	-218.222	-165.603	-113.094	-54.473
- finansieringsaktivitet	65.929	52.657	63.252	-24.245	-108.038
Årets forskydning i likvider	4.068	-27.312	25.048	-3.168	-51.200

Nøgletal

Regnskabsrelaterede nøgletal

Bruttoresultat / investeringsejendomme	3,0%	3,2%	3,3%	3,5%	4,0%
Gennemsnitlig finansieringsrente	1,8%	1,8%	2,0%	2,1%	2,4%
EBVAT / gns. egenkapital	3,5%	3,7%	4,0%	4,0%	4,6%
Soliditetsgrad	46,6%	46,6%	45,7%	46,2%	46,5%
Belåningsgrad ejendomme (LTV)	44,8%	45,5%	47,1%	46,7%	46,9%
Forrentning af egenkapital	15,6%	12,1%	8,1%	13,6%	30,5%
Forrentning af investerede kapital	38,1%	27,1%	17,0%	27,0%	51,3%

Valutakurser

Ultimo kurs EUR	7,4365	7,4393	7,4697	7,4673	7,4449
Gennemsnitlig kurs EUR	7,4370	7,4542	7,4660	7,4532	7,4386

Aktierelaterede nøgletal

EBIT pr. aktie i DKK	6.578	6.011	6.123	5.965	6.086
EBVAT pr. aktie i DKK	4.480	4.093	4.173	3.979	3.898
Resultat pr. aktie i DKK	20.133	13.555	8.524	13.524	25.632
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	135.201	116.584	107.004	102.714	96.071
Net Asset Value pr. aktie i DKK	134.910	116.322	106.962	102.727	95.880
Foreslået udbytte pr. aktie i DKK	3.700	3.500	3.500	3.500	7.000
Afkast inkl. udbytte - opgjort på Net Asset Value	19,0%	12,0%	7,5%	14,4%	38,2%

Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.

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

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 2021 blev endnu et meget godt år for Ejendomsselskabet, hvor dagsværdireguleringen af investeringsejendommene igen har påvirket resultatet væsentligt. Resultatet er historisk kun overgået af 2017, hvor dagsværdireguleringerne var højere.

Årets resultat blev EUR 89,6 mio. (DKK 666,4 mio.) mod EUR 63,6 mio. (DKK 474,4 mio.) i 2020. Dette års resultat forrentede dermed egenkapitalen med 15,6%.

Nettoomsætningen (inklusive bidrag til fællesomkostninger) udgør EUR 55,8 mio. mod EUR 54,7 mio. i 2020, hvilket svarer til en stigning på 2,1%. Heraf udgør nettotlejeindtægterne før bidrag til fællesomkostninger i alt EUR 42,9 mio., hvilket er 2,3% højere end i 2020. Stigningen i lejeindtægter blev lidt mindre end forventet, idet førstegangsudlejningen af nybyggeriet i Dorotheenstr. 85-87 og ibrugtagningen af mandehjemmet blev forsinket.

Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT) blev et overskud på EUR 19,9 mio. (DKK 148,3 mio.) mod EUR 19,2 mio. (DKK 143,2 mio.) i 2020. Der var i årsrapporten for 2020 opstillet en forventning om et resultat før dagsværdireguleringer på EUR 20,0-21,5 mio. Resultatet før dagsværdireguleringer er dermed lidt under det forventede, hvilket primært kan henføres til højere driftsomkostninger samt mindre effekter fra COVID-19.

Den positive udvikling på det tyske ejendomsmarked, som især har præget boligejendomme i de store byer, er fortsat i 2021.

Dagsværdireguleringerne af ejendommene blev EUR 87,1 mio. i 2021, mod EUR 56,0 mio. i 2020. Stigningen i 2021 udgør 7,3% mod 5,0% i 2020. Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til EUR 1.287 mio. (DKK 9.574 mio.) pr. 31. december 2021.

Som følge af rentestigningen i 2021 er det urealiserede tab på renteafdækningen (renteswaps) faldet med EUR 11,0 mio. til EUR 21,2 mio., hvilket er mere end løbetidsforkortelsen ellers tilsiger. Denne positive værdiregulering af renteafdækningen er indregnet direkte i egenkapitalen.

På baggrund af årets tilfredsstillende resultat indstiller bestyrelsen i lighed med sidste år til en udbetaling af udbytte på DKK 3.700 pr. aktie, svarende til i alt EUR 16,5 mio. Dette svarer til 2,7% af egenkapitalen.

Arbejdet med den fremtidige ESG-rapportering

Ejendomsselskabets forvalter Core Property Management P/S arbejder med ESG-rapportering i en iterativ proces, hvor der aktuelt tilvejebringes miljø- og klimadata for bygninger og projekter.

ESG-rapporteringen integreres med den finansielle rapportering, og principper for datafangst og behandling er de samme som for finansielle data (datakvalitet/validitet, konsistens, transaktionsspor).

Ejendomsselskabets forvalter følger udviklingen af taksonomiforordningen samt øvrige rammeværktøjer, og forventer at følge taksonomiforordningens rapporteringsramme, når denne foreligger/offentliggøres.

Bæredygtighedsrisici indgår i Ejendomsselskabets risikostyringsaktiviteter på lige fod med øvrige (økonomiske) risici.

Påvirkningen af COVID-19

Ejendomsselskabet har kun i begrænset omfang være påvirket af COVID-19. Lejetilgodehavenderne hos især erhvervslejerne har været stigende pga. af restriktionerne i Tyskland. I løbet af de seneste måneder har restancerne imidlertid været faldende. Herudover er der i visse tilfælde indgået individuelle aftaler med lejere omkring afviklingen af restancerne.

Udlejningen har i visse perioder ligeledes været lidt påvirket af restriktionerne, ligesom renoveringen af lejligheder har taget lidt længere tid. Begge dele har betydet, at tomgangen har været lidt højere og dermed medført, at lejeindtægterne ikke er steget helt så meget som forventet.

Udviklingen i det tyske ejendomsmarked

Der er fortsat en strukturel ubalance imellem udbud og efterspørgsel på boliger i de større tyske byer, hvor nybyggeriet fortsat halter efter efterspørgslen på boliger. Både leje og ejendomspriser er derfor steget i 2021, på trods af politiske tiltag for at begrænse lejestigningerne i de tyske byer.

Salg af ejerlejligheder i 2021

I 2021 er der kun solgt 1 erhvervslejlighed i Köln. Der er ved udgangen af 2021 i alt 5 ejendomme, hvor vi er i gang med salg af ejerlejligheder, og hvor ejerlejlighederne sælges i takt med, at de bliver ledige.

Udvikling i tilgodehavender

Lejetilgodehavender (netto) andrager pr. 31. december 2021 EUR 0,7 mio. (2020: EUR 1,1 mio.).

Der er hensat EUR 0,9 mio. (2020: EUR 0,6 mio.) til imødegåelse af tab på lejetilgodehavender. Der er konstateret tab på lejetilgodehavender på EUR 0,1 mio. (2020: EUR 0,2 mio.). Tab og regulering af hensættelse til tab udgør tilsammen i 2021 en omkostning på EUR 0,5 mio. (2020: EUR 0,4 mio.).

Udvikling i Nebenkosten

Bidraget til fællesomkostninger og forbrugsafgifter (Nebenkosten og forbrugsafgifter på ejendommene) fra lejerne udviser en gæld på EUR 0,1 mio. pr. 31. december 2021 mod EUR 0,6 mio. pr. 31. december 2020.

Ejerandele af Nebenkosten og forbrugsafgifter (forskellen mellem bidrag fra lejer og de faktiske omkostninger) udgjorde EUR 0,8 mio. (2020: 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 2021 afholdt vedligeholdelsesomkostninger for EUR 4,1 mio. (2020: EUR 3,9 mio.) samt gennemført moderniseringer, forbedringer, nybyggeri og tilbygninger for EUR 27,0 mio. (2020: EUR 30,6 mio.), som er aktiveret på de enkelte ejendomme.

I Hamborg er nybyggeriet af 9 nye boliger i Dithmarscher Str. 2-4 blevet færdigt i 2021. Nybyggeriet af 11 nye boliger i Hellbrookkamp 23-35 er blevet lidt forsinket og afsluttes først i 2022. I Bramfelder Chaussee 1-3 (Indkøbscenteret Zebra) er udvidelsen af børnehaven ved ombygningen af et ledigt lejemål og inddragelse af fællesareal blevet færdig. I Düsseldorf på Dorotheenstr. 85-87 er renovering af

Beretning

mandehjemmet og det store nybyggeri på 3.872 m² endelig færdigt ved udgangen af 2021. Udlejningen går godt, og der er medio februar udlejet halvdelen af de nye lejligheder.

I Köln, Plankgasse 40, er opførelsen af 10 lejligheder samt P-kælder, hvor der tidligere lå en lagerhal, godt i gang. Byggeriet forventes at være færdigt i 2022.

I ejendommen Rixdorfer Strasse 3-13 er 16 tagboliger færdige i 2021. De sidste 6 tagboliger er næsten færdige og klar til udlejning.

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

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

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

I starten af august blev området Düsseldorf, Köln og Bonn ramt af kraftigt regnvejr, der generelt medførte store oversvømmelser og skader. Ejendomsselskabets ejendomme fik kun mindre vandskader som f.eks. oversvømmelser i p-kældre og vand fra tage, tilstoppede tagrender, altaner etc.

Driftsomkostninger

De samlede driftsomkostninger udgjorde EUR 21,2 mio. (2020: EUR 20,2 mio.), hvoraf fællesomkostninger og forbrugsafgifter udgør EUR 13,8 mio. Vedligeholdelse udgjorde EUR 4,1 mio., og omkostninger til tyske administratorer var EUR 1,9 mio. Der er i året konstateret tab og hensat til tab på lejetilgodehavender på EUR 0,5 mio. De resterende driftsomkostninger, som omfatter advokat, bankgebyrer, gendulejningsomkostninger og diverse, udgjorde EUR 0,9 mio.

Administrationsomkostninger

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

Med virkning fra 1. januar 2021 er forvalteraftalen blevet genforhandlet, således at det løbende forvalterhonorar nedsættes fra 0,5% p.a. til 0,4% p.a. i 2021 og herefter nedtrappes yderligere med 0,01%-point om året i 5 år til 0,35% p.a. i 2026 (beregnet af den gennemsnitlige balance opgjort kvartalsvis). Dette har medført en besparelse på 1,2 mio. EUR i 2021. Som incitamentordning for Core Property Management blev der samtidig indført performance fee på 20% af stigningen i den årlige NOI (ekskl. fee) med et high water mark. 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. Performance fee for 2021 udgør TEUR 71.

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

Aflønning af bestyrelsen udgjorde EUR 74.000 (DKK 550.000). Bestyrelseshonorarerne for 2020/21 er pristalsreguleret med 0,0%.

Beretning

Finansielle poster

De finansielle poster udgjorde i 2021 en samlet nettoomkostning på EUR 9,3 mio. (2020: EUR 9,0 mio.), hvoraf rentebetalinger på realkredit- og banklån m.v. udgjorde EUR 2,3 mio. (2020: EUR 2,3 mio.). Nettoomkostningerne på Ejendomsselskabets renteafdækning i form af renteswaps udgjorde EUR 7,0 mio. (2020: EUR 6,6 mio.). Den samlede gennemsnitlige finansieringsrente udgjorde 1,8% (2020: 1,8%).

Skat af årets resultat

Skatten af årets resultat udgør EUR 17,3 mio., hvoraf den aktuelle skat udgør EUR 0,8 mio. Ejendomsselskabet er skattepligtigt i Tyskland af ejendomsdriften. Den aktuelle skattesats i Tyskland udgør 15,825%.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra Ejendomsselskabets ordinære driftsaktivitet er faldet fra EUR 18,6 mio. i 2020 til EUR 18,1 mio. i 2021.

Likviditeten fra investeringsaktiviteterne var negativ med EUR 26,4 mio. Der er solgt lejligheder for i alt EUR 0,6 mio. Omvendt er der investeret i nybyggeri og forbedringer af ejendomsporteføljen for i alt EUR 27,0 mio.

Der er i regnskabsåret udbetalt udbytte til aktionærerne på EUR 16,5 mio. (DKK 122,5 mio.) og tilbagekøbt egne aktier for EUR 29,1 mio. (DKK 216,5 mio.). Der er i 2021 optaget lån hos realkreditinstitutter for EUR 51 mio.

Ejendomsselskabet har desuden en driftskredit på EUR 15 mio. til brug for finansiering af byggeprogrammet og løbende likviditetsoptimering. Pr. 31. december 2021 var der trukket 11,2 mio. EUR på driftskrediten.

De likvide beholdninger andrager EUR 2,9 mio. pr. 31. december 2021. Hertil kommer likviditetsberedskabet på EUR 3,8 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 2021 af renteswaps for EUR 300 mio., svarende til 55% af Ejendomsselskabets variable Euribor-lån. Renteafdækningen via renteswaps sker til en årlig rente inkl. bidrag på 2,7% gældende for en periode på godt 3 år.

Det urealiserede tab på Ejendomsselskabets renteafdækning udgjorde pr. 31. december 2021 EUR 21,2 mio. (2020: EUR 32,2 mio.). Rentestigningen i 2021 har betydet, at den negative dagsværdi af renteswap er faldet med mere end effekten af løbetidsforkortelsen.

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

Valutarisiko

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

Beretning

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 2021 investeret EUR 27,0 mio. i forbedringer, moderniseringer, nybyggeri og tilbygninger på ejendommene. Dermed er der i alt aktiveret forbedringer, moderniseringer, nybyggeri og tilbygninger for i alt EUR 180 mio. på ejendommene.

Valuarerne har vurderet den samlede ejendomsportefølje til EUR 1.287 mio., hvilket medfører en værdiregulering i 2021 på EUR 87,1 mio. målt i forhold til ejendommenes værdi ved årets begyndelse, aktiverede moderniseringer og med fradrag af solgte ejerlejligheder. Dette svarer til en værdistigning på 7,3%.

Ejendomsporteføljen er værdiansat til 29,2 gange den faktiske nettoleje (opgjort i oktober 2021). I 2020 var faktoren 28,0. En betydelig del af årets værdiregulering kan dermed tilskrives ændringen i faktor/diskonteringsfaktor. Den reelle stigning i lejen på ca. 2,0% har imidlertid også bidraget til værdistigningen.

Dagsværdien pr. m² udlejningsareal udgør EUR 3.170 (2020: EUR 2.906), hvilket svarer til en stigning på 9,1%.

Årets udvikling i investeringsejendomme fordelt på byer kan specificeres således:

(i EUR 1.000)	Valuar- vurdering 2020	Forbedringer mv. 2021	Afgang ejendomme 2021	Værdi- reguleringer 2021	Valuar- vurdering 2021
Hamborg	279.144	8.366	0	22.370	309.880
Berlin	72.630	251	0	9.819	82.700
Hannover	116.763	433	0	3.464	120.660
Düsseldorf	226.932	9.552	0	14.666	251.150
Köln	208.246	4.958	-812	21.659	234.050
Bonn	54.560	32	0	3.408	58.000
Frankfurt/Main/Wiesbaden	215.839	3.381	0	11.750	230.970
	1.174.114	26.973	-812	87.136	1.287.410

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

Beretning

	Faktor (valuervurdering / aktuel nettoleje)		Afkast i procent (beregnet på forventet netto markedsleje)	
	2021	2020	2021	2020
Hamborg	31,0	29,8	3,6%	3,8%
Berlin	33,3	30,8	3,2%	3,1%
Hannover	24,0	23,6	4,5%	4,6%
Düsseldorf	30,2	32,0	3,8%	4,1%
Köln	30,2	27,0	3,8%	4,2%
Bonn	24,8	23,6	4,2%	4,7%
Frankfurt/Main/Wiesbaden	28,5	26,5	4,0%	4,1%
	29,2	28,0	3,8%	4,1%

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 22 mio.

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

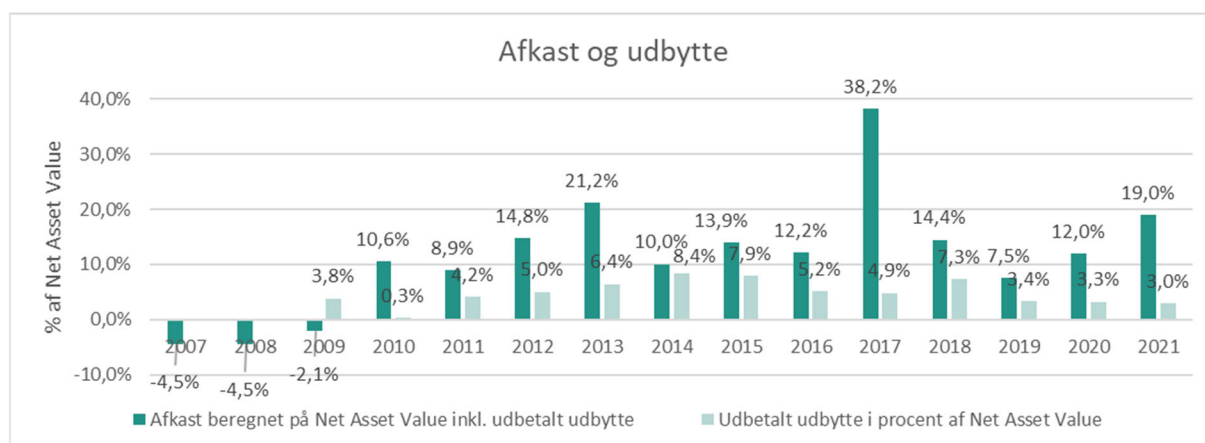
Egenkapital og Net Asset Value pr. aktie

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

	Pr. aktie 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	135.201	4.475.152	18.181	601.782
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-346	-11.452	-47	-1.540
Skatteeffekt på 15,825% heraf	55	1.812	7	244
Net Asset Value pr. 31. december 2021	134.910	4.465.512	18.141	600.486

Baseret på udviklingen i Net Asset Value, kan afkastet for 2021 opgøres til 19,0%, når der tages højde for det udbetalte udbytte.

Afkastet siden Ejendomsselskabets etablering fremgår af nedenstående graf:



Beretning

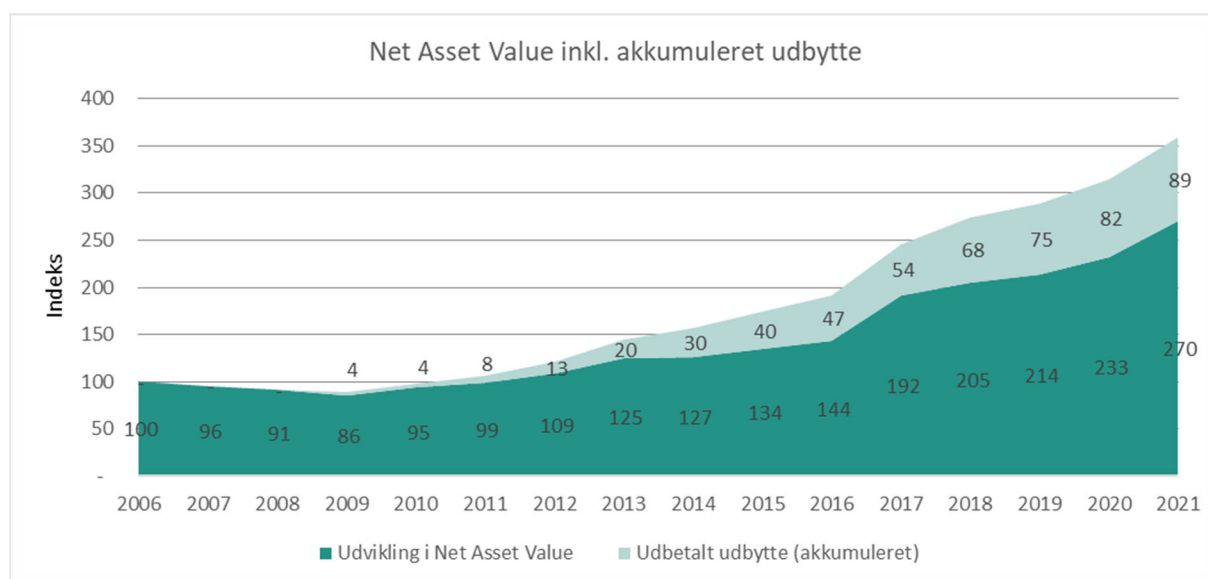
I nedenstående tabel er vist en summarisk oversigt over den økonomiske udvikling i Ejendomsselskabets egenkapital siden stiftelsen:

	Ejendoms- selskabet 100% EUR 1000	Pr. aktie à nom. DKK 25.000 DKK
Oprindelig investering fra investorer	234.648	50.000
Købsomkostninger på ejendomme og engangsfee	-58.414	-12.463
Nettoprovenu til investering i ejendomme	176.234	37.537
Værdiregulering ejendomme (inkl. regulering for købsomkostninger)	584.941	124.283
Urealiseret tab på renteaftækning ultimo	-21.172	-4.498
Udskudt skat	-109.820	-23.334
Realiseret gevinst på salg af investeringsejendomme i forhold til købspris	28.999	6.161
Akkumuleret driftsresultat og øvrige poster	152.191	32.337
Investering inkl. værditilvækst	811.373	172.486
Udbetalt udbytte til aktionærer i årene 2009 - 2021	-209.591	-44.625
Egenkapital	601.782	127.861

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

(I EUR 1.000)	2021	2020	2019	2018	2017
Investering inkl. værditilvækst	811.373	741.620	678.043	641.749	620.317
Udbetalt udbytte, akkumuleret	-209.591	-193.124	-176.724	-160.319	-127.700
Egenkapital	601.782	548.496	501.319	481.381	339.774
Net Asset Value	600.486	547.266	501.178	481.490	451.386

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



Beretning

Som det fremgår af grafen, er den oprindelige investering i 2006 (indeks 100) steget til indeks 270 i 2021. Hertil kommer det udbetalte udbytte igennem årene, som svarer til 89% af den oprindelige investering. Det samlede afkast svarer til indeks 359, hvilket giver et samlet afkast på 359% siden etableringen.

Det samlede tidsvægtede afkast siden etableringen kan beregnes til 11,4% p.a.

Ejerforhold

Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab ejes af to danske pensionskasser, 882 private investorer og partnergruppen i Core Property Management P/S.

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

Forventningerne til 2022

Fokus i 2022 vil være på fortsat at udvikle ejendomsporteføljen, herunder realisering af nybygninger på grønne arealer, ombygning af baghuse til boliger og udnyttelse af tagetagerne.

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

Nybyggeriet i Hellbrookkamp i Hamborg forventes først færdigt i 2022. I Hannover forventes flere mindre tagboligprojekter påbegyndt. I Köln forventes projekterne i Plankgasse og Rixdorfer Strasse ligeledes færdiggjort i 2022. I Mainstrasse 127, Frankfurt, fortsætter byggeriet, som dog først forventes færdigt i 2023.

Samlet budgetteres der med byggeaktiviteter i niveauet EUR 25-30 mio. i 2022 til ovenstående projekter, andre nybyggerier, indretning af tagboliger, konvertering af erhverv til bolig, større moderniseringer samt lejlighedsmoderniseringer.

Ejendomsselskabet forventer i 2022 fortsat kun at frasælge ejerlejligheder i de ejendomme, hvorfra der allerede er påbegyndt frasalgs af ejerlejligheder. Der kan imidlertid fortsat sælges ejendomme eller ejerlejligheder, hvis ledelsen finder, at dette er den rigtige løsning i forbindelse med Ejendomsselskabets afkastoptimering.

Ledelsen ser fortsat positivt på 2022, og forventer et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet EUR 21,0-21,5 mio. Dette svarer til 3,5% - 3,6% af egenkapitalen.

Udbytte

Under hensyntagen til årets tilfredsstillende resultat, indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte på DKK 3.700 pr. aktie, svarende til i alt EUR 16,5 mio.

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

Tilbagekøb af egne aktier og exit-vindue i 2021/22

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

I alt tilmeldte 17 aktionærer sig exit-vinduet med i alt 6.341 aktier til en samlet kursværdi på 94 mio. EUR mio. Heraf tilmeldte 2 pensionskasser 5.553 aktier for i alt EUR 85 mio.

Beretning

Som led i en frivillig fremrykning af exit-vinduet blev 1.900 aktier tilbagekøbt og annulleret for EUR 29,1 mio. og 3.653 aktier solgt til nye investorer via stiftelse af nye investoraktieselskaber. 178 aktier blev formidlet til andre investorer via de samarbejdende banker.

Endeligt udestår 610 aktier til indløsning i det ordinære exit-vindue senest den 31. marts 2022. Aktierne forventes omsat til andre og nye aktionærer, hvorfor der ikke vil ske indløsning af yderligere aktier.

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 udnytte og forfølge muligheder for at fortætte arealerne gennem nybygninger på grønne arealer, ombygning af baghuse til boliger og udnyttelse af tagetagerne. Det forventes at øge boligarealet med op mod 30.000 m²
- at sælge ejendomme og ejerlejligheder i et begrænset omfang med henblik på afkastoptimering
- at afdække renterisikoen i et begrænset omfang og alene på kortere sigt
- at sikre investorerne et stabilt langsigtet afkast i form af såvel værdistigninger samt udbytte

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

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

Politikker, aktiviteter og resultater

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 den 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

Beretning

- 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 2021 anvendt EUR 13,7 mio. på vedligeholdelse og modernisering af de eksisterende ejendomme.

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.

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 forpligtet 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 entres 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 2021 ikke blevet indrapporteret arbejdsulykker med væsentlige skader.

Ejendomsselskabets forvalter vil i 2022 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 lejlighedsgaver (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. Ved licitationer er der endvidere en risiko for karteldannelser.

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 antikorrupsionspolitikken.

Der har ikke været indberetninger eller konstateret korruption i 2021.

Ejendomsselskabets forvalter vil i 2022 fortsætte dialogen med de lokale ejendomsadministratorer om deres arbejde med at overholde ovenstående politikker og retningslinjer.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen i henhold til årsregnskabslovens § 99 b

Bestyrelsen har i 2019 fastsat et mål om 1 kvindeligt medlem af bestyrelsen i 2023. Der er i dag ikke nogen kvindelige medlemmer i bestyrelsen. På den ordinære generalforsamling i 2021 lykkedes det ikke at få aktionærerne til at indstille egnede kvindelige kandidater, hvorfor målet ikke blev nået i 2021.

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.

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 alvorlig, 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

Beretning

der skal være transparens om Ejendomsselskabets opbevaring af data over for den enkelte samarbejdspartner.

- Samarbejdspartnerne har ret til at anmode om indsigt i personoplysninger, og Ejendomsselskabet skal ved anmodning oplyse, hvilke personoplysninger, der opbevares og behandles samt på hvilket (behandlings-) grundlag. 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 og Tyskland. Selskabet er skattepligtigt i Tyskland af ejendomsdriften og betaler selskabsskat i Tyskland.

Danske aktiviteter beskattes i Danmark.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 EUR 1.000	2020 EUR 1.000	2021 EUR 1.000	2020 EUR 1.000
Nettoomsætning	2	55.824	54.655	54.935	53.376
Driftsomkostninger	3	-21.180	-20.199	-21.029	-19.685
Bruttoresultat		34.644	34.456	33.906	33.691
Administrationsomkostninger	4	-5.368	-6.234	-5.368	-6.051
Resultat før finansielle poster		29.276	28.222	28.538	27.640
Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	2.640	1.660
Finansielle indtægter	6	0	1	468	542
Finansielle omkostninger	7	-9.337	-9.006	-9.338	-9.004
Resultat før dagsværdireguleringer mv.		19.939	19.217	22.308	20.838
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8	87.136	56.041	84.767	54.418
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme	9	-215	327	-215	327
Resultat før skat		106.860	75.585	106.860	75.583
Skat af årets resultat	10	-17.254	-11.940	-17.254	-11.940
Årets resultat		89.606	63.645	89.606	63.643

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret*	16.469	16.467	16.469	16.467
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			2.640	1.660
Minoritetsinteressernes andel af resultat i dattervirksomheder	0	2		
Overført resultat	73.137	47.176	70.497	45.516
	89.606	63.645	89.606	63.643

* Bestyrelsen foreslår udbytte på DKK 3.700 pr. aktie. Dette svarende til i alt EUR 16,5 mio.

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moterselskab	
		2021	2020	2021	2020
		EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Investeringsjendomme	11	1.287.410	1.174.113	1.257.370	1.146.613
Materielle anlægsaktiver		1.287.410	1.174.113	1.257.370	1.146.613
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	0	0	18.102	15.462
Finansielle anlægsaktiver		0	0	18.102	15.462
Anlægsaktiver		1.287.410	1.174.113	1.275.472	1.162.075
Tilgodehavender fra udlejning	13	720	1.077	697	1.066
Tilgodehavende hos dattervirksomheder		0	0	11.954	11.945
Andre tilgodehavender		393	249	380	245
Selskabsskat		0	103	0	103
Tilgodehavender		1.113	1.429	13.031	13.359
Likvide beholdninger	14	2.905	2.358	2.883	2.322
Omsætningsaktiver		4.018	3.787	15.914	15.681
Aktiver		1.291.428	1.177.900	1.291.386	1.177.756

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021	2020	2021	2020
		EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Kommanditaktiekapital		110.955	117.324	110.955	117.324
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	16.498	13.858
Reserve for sikring		-17.795	-27.067	-17.795	-27.067
Overført resultat og frie reserver i øvrigt		492.153	441.772	475.655	427.914
Foreslået udbytte for regnskabsåret	15	16.469	16.467	16.469	16.467
Egenkapital		601.782	548.496	601.782	548.496
Hensættelse til udskudt skat	16	109.820	91.636	109.820	91.636
Hensatte forpligtelser		109.820	91.636	109.820	91.636
Ansvarligt lån fra komplementar	17	17	17	17	17
Gæld til realkreditinstitutter	18	542.789	493.040	542.789	493.040
Langfristede gældsforpligtelser		542.806	493.057	542.806	493.057
Gæld til realkreditinstitutter	18	1.301	1.559	1.301	1.559
Gæld til kreditinstitutter		11.181	7.672	11.181	7.672
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1.243	1.338	1.197	1.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.799	668	1.686	553
Selskabsskat		103	500	103	500
Anden gæld	19	21.335	32.375	21.338	32.374
Periodeafgrænsningsposter		58	599	172	609
Kortfristede gældsforpligtelser		37.020	44.711	36.978	44.567
Gældsforpligtelser		579.826	537.768	579.784	537.624
Passiver		1.291.428	1.177.900	1.291.386	1.177.756
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	20				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	21				
Medarbejderforhold	22				
Finansielle instrumenter	23				
Nærtstående parter	24				
Administrationshonorar til forvalter	25				
Begivenheder efter balancedagen	26				

Egenkapitaloppgørelse

	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	117.324	-27.067	441.772	16.467	548.496
Betalt udbytte				-16.467	-16.467
Køb af egne kapitalandele			-29.125		-29.125
Nedsættelse af selskabskapital ved annullering af egne aktier	-6.369		6.369		0
Dagsværdiregulering af renteswaps		11.014			11.014
Skat af årets bevægelser på egenkapital		-1.742			-1.742
Årets resultat			73.137	16.469	89.606
Egenkapital 31. december	110.955	-17.795	492.153	16.469	601.782

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi- metode	Reserve for sikring	Overført resultat og frie reserver i øvrigt	Foreslået udbytte	I alt
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Moderselskab						
Egenkapital 1. januar	117.324	13.858	-27.067	427.914	16.467	548.496
Betalt udbytte					-16.467	-16.467
Køb af egne kapitalandele				-29.125		-29.125
Nedsættelse af selskabskapital ved annullering af egne aktier	-6.369			6.369		0
Dagsværdiregulering af renteswaps			11.014			11.014
Skat af årets bevægelser på egenkapital			-1.742			-1.742
Årets resultat		2.640		70.497	16.469	89.606
Egenkapital 31. december	110.955	16.498	-17.795	475.655	16.469	601.782

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	2021 EUR 1.000	2020 EUR 1.000
Årets resultat		89.606	63.645
Reguleringer:			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-87.136	-56.041
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme		215	-327
Amortisering prioritetslån		-1.457	-1.460
Skat af årets resultat		17.254	11.940
Pengestrømme fra indtjening		18.482	17.757
Ændring i driftskapital	27	682	22
Pengestrømme fra ordinær drift		19.164	17.779
Betalt selskabsskat		-1.106	768
Pengestrømme fra driftsaktivitet		18.058	18.547
Forbedringer af investeringsejendomme		-26.973	-30.624
Salg af investeringsejendomme		597	1.349
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-26.376	-29.275
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter		-111	-99
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter		54.568	24.688
Betalt til minoritetsaktionærer		0	-1.125
Tilbagekøb af egne aktier		-29.125	0
Betalt udbytte		-16.467	-16.400
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		8.865	7.064
Ændring i likvider		547	-3.664
Likvider 1. januar		2.358	6.022
Likvider 31. december		2.905	2.358

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 22 mio.

Koncern		Moderselskab	
2021	2020	2021	2020
EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000

2 Nettoomsætning

Lejeindtægter bolig	33.616	32.834	32.885	32.036
Lejeindtægter erhverv	7.960	7.862	7.853	7.740
Andre lejeindtægter	1.343	1.264	1.292	1.207
Lejeindtægter før bidrag til fællesomkostninger mv.	42.919	41.960	42.030	40.983
Bidrag til fællesomkostninger og forbrugsafgifter	12.905	12.695	12.905	12.393
Nettoomsætning	55.824	54.655	54.935	53.376

3 Driftsomkostninger

Fællesomkostninger og forbrugsafgifter	13.751	13.454	13.751	13.199
Reparation og vedligeholdelse	4.120	3.857	4.049	3.721
Ejendomsadministration	1.919	1.751	1.884	1.706
Genudlejningsomkostninger	605	447	597	438
Konstaterede tab på lejetilgodehavender	206	235	206	235
Hensat til tab på lejetilgodehavender, årets regulering	263	193	263	193
Advokat	110	120	107	119
Gebyrer	95	69	94	68
Øvrige omkostninger	111	73	78	6
21.180	20.199	21.029	19.685	

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2021 EUR 1.000	2020 EUR 1.000	2021 EUR 1.000	2020 EUR 1.000
4 Administrationsomkostninger				
Forvalterhonorar til Core Property Management P/S	4.887	5.585	4.887	5.425
Revision og regnskabsmæssig assistance	113	102	113	102
Rådgivning og regnskabsmæssig assistance, PwC Tyskland	63	59	63	59
Anden rådgivning, revisor	4	0	4	0
Advokat	105	219	105	219
Valuarvurderinger	51	60	51	60
Rejseomkostninger	21	34	21	34
Bestyrelseshonorar	74	77	74	77
Øvrige administrationsomkostninger	50	98	50	75
	5.368	6.234	5.368	6.051
5 Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder				
Andel af resultat i dattervirksomheder	0	0	2.640	1.660
	0	0	2.640	1.660
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter dattervirksomheder	0	0	468	542
Renteindtægter i øvrigt	0	1	0	0
	0	1	468	542
7 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger komplementar	2	2	2	2
Valutakursreguleringer	11	9	12	7
Renteomkostninger Sydbank	209	51	209	51
Renteomkostninger Nykredit Bank	66	85	66	85
Prioritetsrenter Nykredit	3.420	3.610	3.420	3.610
Amortisering prioritetslån	-1.457	-1.460	-1.457	-1.460
Renteomkostninger særlige støttede lån og andre lokale lån	51	53	51	53
Renteswap i EUR, løbende betalinger (renteafdækning)	7.011	6.634	7.011	6.634
Andre finansielle omkostninger	24	22	24	22
	9.337	9.006	9.338	9.004

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	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	87.136	56.041	84.767	54.418
	87.136	56.041	84.767	54.418
9 Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme				
Fortjeneste ved salg i forhold til kostpris	-281	539	-281	539
Tilbageførte værdireguleringer tidligere år	66	-212	66	-212
	-215	327	-215	327
10 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	759	702	759	702
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	53	41	53	41
Årets udskudte skat	17.929	11.435	17.929	11.435
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	255	-50	255	-50
Årets skat i alt	18.996	12.128	18.996	12.128
Der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	17.254	11.940	17.254	11.940
Skat af egenkapitalbevægelser	1.742	188	1.742	188
	18.996	12.128	18.996	12.128

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2021 EUR 1.000	2020 EUR 1.000	2021 EUR 1.000	2020 EUR 1.000
11 Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar	734.788	704.974	721.253	689.661
Tilgang, forbedringer og nybyggeri i årets løb	26.973	30.624	26.802	30.547
Afgang i årets løb	-878	-810	-878	-810
Overførsler i årets løb	0	0	0	1.855
Kostpris 31. december	<u>760.883</u>	<u>734.788</u>	<u>747.177</u>	<u>721.253</u>
Værdireguleringer 1. januar	439.325	383.496	425.360	369.109
Årets værdiregulering	87.136	56.041	84.767	54.418
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	66	-212	66	-212
Overførsler i årets løb	0	0	0	2.045
Værdiregulering 31. december	<u>526.527</u>	<u>439.325</u>	<u>510.193</u>	<u>425.360</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.287.410</u>	<u>1.174.113</u>	<u>1.257.370</u>	<u>1.146.613</u>

Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme (gennemsnitlig)

Diskonteringsrente i budgetperiode på 10 år*	3,77%	3,88%	3,77%	3,88%
Exit yield (Forretningskrav til terminalværdi)*	3,10%	3,30%	3,10%	3,30%
Nettoafkast opgjort på aktuel leje (første års)	2,63%	2,69%	2,63%	2,69%
Nettoafkast opgjort på potentiel leje	2,99%	3,15%	2,99%	3,15%
Faktor (dagsværdi/aktuel leje)	29,20	28,00	29,20	28,00
Faktor (dagsværdi/potentiel markedsleje)	26,20	24,60	26,20	24,60
Fradrag for købers transaktionsomkostninger	8,22%	8,26%	8,22%	8,26%

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

Noter til årsrapporten

	Morderselskab	
	2021	2020
	EUR 1.000	EUR 1.000
12 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	1.604	1.604
Årets tilgang	0	1.202
Årets overførsel	0	-225
Kostpris 31. december	<u>1.604</u>	<u>1.604</u>
Opskrivninger 1. januar	13.858	15.187
Årets resultat	2.640	1.660
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.065
Overførsler i årets løb	0	-1.924
Opskrivninger 31. december	<u>16.498</u>	<u>13.858</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>18.102</u>	<u>15.462</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		Morderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
13 Tilgodehavender fra udlejning				
Tilgodehavende lejeindtægter	1.610	1.704	1.587	1.693
Nedskrivning til imødegåelse af tab	<u>-890</u>	<u>-627</u>	<u>-890</u>	<u>-627</u>
	<u>720</u>	<u>1.077</u>	<u>697</u>	<u>1.066</u>

14 Likvide beholdninger

Sydbank, Hamborg	2.730	2.352	2.708	2.316
Sydbank, Aabenraa	0	0	0	0
Spar Nord Bank	4	2	4	2
Nykredit Bank	<u>170</u>	<u>3</u>	<u>170</u>	<u>3</u>
	<u>2.905</u>	<u>2.358</u>	<u>2.883</u>	<u>2.322</u>

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
15 Resultatdisponering				
Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret*	16.469	16.467	16.469	16.467
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			2.640	1.660
Minoritetsinteressernes andel af resultat i dattervirksomheder	0	2		
Overført resultat	73.137	47.176	70.497	45.516
	89.606	63.645	89.606	63.643

* Bestyrelsen foreslår udbytte på DKK 3.700 pr. aktie. Dette svarende til i alt EUR 16,5 mio.

16 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrørende følgende regnskabsposter:

Materielle anlægsaktiver	113.024	96.945	110.601	94.929
Andre reguleringer	-3.204	-5.309	-781	-3.293
	109.820	91.636	109.820	91.636

Årets udvikling i udskudt skat kan specificeres således:

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	91.636	80.251	91.636	80.251
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	16.442	11.197	16.442	11.197
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	1.742	188	1.742	188
Hensættelse til udskudt skat 31. december	109.820	91.636	109.820	91.636

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

Noter til årsrapporten

17 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	
2021	2020	2021	2020
EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000

18 Gæld til realkreditinstitutter

Nykredit	541.270	491.680	541.270	491.680
Sparkasse Hannover m.fl.	2.278	2.369	2.278	2.369
Stadt Frankfurt am Main	542	550	542	550
	544.090	494.599	544.090	494.599

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	541.945	489.517	541.945	490.970
Mellem 1 og 5 år	844	3.523	844	2.069
Langfristet del	542.789	493.040	542.789	493.040
	544.090	494.599	544.090	494.599
Inden for 1 år	1.301	1.559	1.301	1.559
	544.090	494.599	544.090	494.599

19 Anden gæld

Renteswap, dagsværdi	21.172	32.156	21.172	32.156
Moms	89	154	94	154
Skyldige renter	7	6	7	6
Deposita	67	39	65	38
I øvrigt	0	20	0	20
	21.335	32.375	21.338	32.374

Noter til årsrapporten

	Koncern		Morderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
20 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Sikkerhedsstillelser				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter og kreditinstitutter:				
Materielle anlægsaktiver med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.287.410</u>	<u>1.174.113</u>	<u>1.257.370</u>	<u>1.146.613</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	
	2021	2020	2021	2020
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
21 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Revisionshonorar til PricewaterhouseCoopers	101	90	101	90
Skatterådgivning	77	69	77	69
Andre erklæringer med sikkerhed	0	0	0	0
Andre ydelser	2	2	2	2
	<u>180</u>	<u>161</u>	<u>180</u>	<u>161</u>

22 Medarbejderforhold

Der er ikke ansat medarbejdere. Under administrationsomkostninger er der indregnet vederlag til bestyrelse på TEUR 74, svarende til TDKK 551. Der er ikke udbetalt vederlag til direktion, idet direktionen i henhold til administrationsaftalen aflønnes af Core Property Management P/S.

Noter til årsrapporten

23 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>2021</u> EUR 1.000	<u>Betalingsstrøm</u>	<u>Vilkår</u>
Euribor 3-måneders variabelt lån	541.270	Gennemsnitlig restløbetid 8 år	Euribor 3-mdr.'s rente i EUR
Fastforrentede langfristede lån, restgæld	2.820	Annuitetslån, individuelle løbetider	Lavt forrentede/støttede lån
Renteswap, nominal	300.000	Gennemsnitlig løbetid på 3,3 år	Betaler gennemsnitlig fast rente på 1,77% og modtager Euribor 3-mdr.'s rente

24 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 25 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	
2021	2020	2021	2020
EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000

25 Administrationshonorar til forvalter

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

Administratorhonorar, 0,4% (2020: 0,5%) af koncernens gennemsnitlige balance

4.816	5.585	4.816	5.425
-------	-------	-------	-------

Performancefee, 20% af stigning i Net Operation Income (NOI) ekskl. fee til forvalter

71	0	71	0
----	---	----	---

Engangsfæe for salg af ejendomme, 0,75% (2020: 0,5%) af transaktionssummer

5	7	5	7
---	---	---	---

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.

26 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke siden 31. december 2021 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i årsrapporten.

Koncern	
2021	2020
EUR 1.000	EUR 1.000

27 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	213	-325
Ændring i leverandørgæld, anden gæld m.v.	-10.545	-840
Heraf ændring i dagsværdi af sikringsinstrumenter	11.014	1.187
	682	22

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab for 2021 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 2021 er aflagt i EUR 1.000.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmeretighederne, 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.

Regnskabspraksis

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

Minoritetsinteresser

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

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

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

Afledte finansielle instrumenter

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

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

Regnskabsmæssig sikring

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

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

Regnskabspraksis

som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

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

Segmentoplysninger om nettoomsætning

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Regnskabspraksis

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Forklaring af nøgletal

Bruttoresultat / investeringsejendomme	=	$\frac{\text{Bruttoresultat x 100}}{\text{Investeringsejendomme primo}}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	=	$\frac{\text{Finansielle nettoomkostninger x 100}}{\text{Gennemsnitlig gæld til kredit- og realkreditinstitutter}}$
EBVAT / gns. egenkapital	=	$\frac{\text{Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT) x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo x 100}}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Belåningsgrad ejendomme (LTV)	=	$\frac{\text{Prioritetsgæld inkl. negativ dagsværdi af renteafdækning}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$
Forrentning af egenkapital	=	$\frac{\text{Resultat efter skat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Forrentning af investerede kapital	=	$\frac{\text{Resultat efter skat x 100}}{\text{Oprindeligt investeret kapital (DKK 1,75 mia.)}}$
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	=	$\frac{\text{Ændring i Net Asset Value inkl. udbetalt udbytte} * 100}{\text{Net Asset Value primo}}$