

**EJENDOMSSELSKABET KÖLN & DÜSSELDORF ApS**

**Danalien 1, 2. th., 9000 Aalborg**

---

**Årsrapport for**

**2023**

---

**CVR-nr. 30 98 66 87**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2024.

---

**Frank Tümmeler**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter
- 16 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for EJENDOMSELSKABET KÖLN & DÜSSELDORF ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. april 2024

### Direktion

Lars Lorentz Nielsen

### Bestyrelse

Lars Hermes Olsen

Stig Behrendorff

Bent Roland Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til anpartshaverne i EJENDOMSELSKABET KÖLN & DÜSSELDORF ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET KÖLN & DÜSSELDORF ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, den 17. april 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor  
mne32783

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSELSKABET KÖLN & DÜSSELDORF ApS Danalien 1, 2. th. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 30 98 66 87
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lars Hermes Olsen Stig Behrendorff Bent Roland Nielsen
<b>Direktion</b>	Lars Lorentz Nielsen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at investere i, udleje og administrere fast ejendom i de tyske byer Köln og Düsseldorf, primært boligudlejningsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 6.693.148 kr. mod 6.623.212 kr. sidste år. Det ordinære resultat før skat udgør -6.973.548 kr. mod -21.080.725 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.693.148</b>	<b>6.623.212</b>
1 Personaleomkostninger	-802.120	-963.647
Andre driftsomkostninger	-1.668.171	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.222.857</b>	<b>5.659.565</b>
Andre finansielle indtægter	2.483.067	221.667
2 Øvrige finansielle omkostninger	-8.263.670	-2.661.127
<b>Resultat før skat og værdireguleringer</b>	<b>-1.557.746</b>	<b>3.220.105</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.415.802	-24.300.830
<b>Resultat før skat</b>	<b>-6.973.548</b>	<b>-21.080.725</b>
3 Skat af årets resultat	1.103.912	3.337.079
<b>Årets resultat</b>	<b>-5.869.636</b>	<b>-17.743.646</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	4.103.000	0
Disponeret fra overført resultat	-9.972.636	-17.743.646
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-5.869.636</b>	<b>-17.743.646</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	302.500.000	325.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>302.500.000</u>	<u>325.900.000</u>
5 Afledte finansielle instrumenter	4.341.870	7.495.942
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.341.870</u>	<u>7.495.942</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>306.841.870</u></b>	<b><u>333.395.942</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Fremstillede varer og handelsvarer	0	2.054
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>2.054</u>
Tilgodehavende selskabsskat	0	472.188
Andre tilgodehavender	2.932.277	2.840.426
Tilgodehavender i alt	<u>2.932.277</u>	<u>3.312.614</u>
Likvide beholdninger	1.163.947	3.702.326
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.096.224</u></b>	<b><u>7.016.994</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>310.938.094</u></b>	<b><u>340.412.936</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		37.777.777	37.777.777
Reserve for sikringstransaktioner		7.113.289	9.768.072
Overført resultat		96.148.703	106.121.339
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>141.039.769</u>	<u>153.667.188</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		26.642.775	29.240.312
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>26.642.775</u>	<u>29.240.312</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		136.569.157	148.027.983
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>136.569.157</u>	<u>148.027.983</u>
Gæld til pengeinstitutter		3.041.901	6.712.411
Leverandører af varer og tjenesteydelser		215.416	87.900
Selskabsskat		699.218	0
Anden gæld		2.729.858	2.677.142
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.686.393</u>	<u>9.477.453</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>143.255.550</u>	<u>157.505.436</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>310.938.094</u>	<u>340.412.936</u>
7 Oplysninger om dagsværdi			
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for valutakurs- omregning</u>	<u>Reserve for sikrings- transaktioner</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	37.777.777	2.113.903	123.864.985	163.756.665
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-17.743.646	-17.743.646
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	9.093.702	0	9.093.702
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-1.439.533	0	-1.439.533
Egenkapital 1. januar 2023	<u>37.777.777</u>	<u>9.768.072</u>	<u>106.121.339</u>	<u>153.667.188</u>
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-9.972.636	-9.972.636
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	4.103.000	4.103.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-4.103.000	-4.103.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-3.154.073	0	-3.154.073
Skat af egenkapitalbevægelser	0	499.290	0	499.290
	<u><b>37.777.777</b></u>	<u><b>7.113.289</b></u>	<u><b>96.148.703</b></u>	<u><b>141.039.769</b></u>

**Noter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	744.587	898.148
Pensioner	<u>57.533</u>	<u>65.499</u>
	<u><b>802.120</b></u>	<u><b>963.647</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>8.263.670</u>	<u>2.661.127</u>
	<u><b>8.263.670</b></u>	<u><b>2.661.127</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-2.098.248	-3.337.079
Skat af årets resultat	<u>994.336</u>	<u>0</u>
	<u><b>-1.103.912</b></u>	<u><b>-3.337.079</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	189.747.065	183.246.235
Tilgang i årets løb	11.658.973	6.500.830
Afgang i årets løb	<u>-24.102.053</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>177.303.985</u></b>	<b><u>189.747.065</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	136.152.935	160.453.765
Årets regulering til dagsværdi	-5.415.802	-24.300.830
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-5.541.118</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>125.196.015</u></b>	<b><u>136.152.935</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>302.500.000</u></b>	<b><u>325.900.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af to blandede bolig- og erhvervsejendomme på i alt 2.705 m<sup>2</sup> beliggende i Köln og fem blandede bolig- og erhvervsejendomme på i alt 5.590 m<sup>2</sup> beliggende i Düsseldorf. Ejendommene bliver løbende vedligeholdt og renoveret.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model. Der er for to af ejendommene modtaget en ekstern vurdering til støtte af værdiansættelsen.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt  
 +/- Reguleringer til lejen  
 - Vedligeholdelsesomkostninger  
 - Driftsomkostninger  
 - Administration  
 = Reguleret driftsresultat  
 / Afkastprocent  
 = Bruttoværdi

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, Düsseldorf	3,97%
Afkastkrav, Köln	3,52%
Tomgangsprocent, Düsseldorf	0%
Tomgangsprocent, Köln	0%
Gennemsnitlig leje pr m <sup>2</sup> , Düsseldorf	1.483
Gennemsnitlig leje pr m <sup>2</sup> , Köln	1.247

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 302.500 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien.

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Afledte finansielle instrumenter</b>		
Kostpris primo	7.495.942	0
Tilgang i årets løb	0	7.495.942
Afgang i årets løb	<u>-3.154.072</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>4.341.870</u></b>	<b><u>7.495.942</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	 <b><u>4.341.870</u></b>	 <b><u>7.495.942</u></b>

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af fremtidige pengestrømme på realkreditgæld. Renteswaps er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelser. De indgående renteswaps bytter variable renter (EUBOR 3M) med en fast rente i niveauet 0,35 % til 0,94 % og dækker en restgæld på 105 mio. kr. Restløbetiden på de indgåede renteswaps er 2-7 år.

Dagsværdien er opgjort som den af banken oplyste markedsværdi pr. 31. december 2023, idet korrektion som følge af, at der tages højde for egen kreditrisiko mv. i dagsværdiopgørelsen er ubetydelig.

## 6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>136.569.157</u>	<u>0</u>	<u>136.569.157</u>	<u>12.245.000</u>
	<b><u>136.569.157</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>136.569.157</u></b>	<b><u>12.245.000</u></b>



## Noter

---

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Afledte finansielle instrumenter</u>
Dagsværdi ultimo	302.500.000	4.341.870
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-5.415.802</u>	<u>0</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>	<u>-3.154.073</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 303 mio. kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.195 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har deponeret sekundær pant i ejerpantebreve på i alt 149.715 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftaler med op til 6 måneders opsigelse. Minimumsforpligtelsen i opsigelsesperioden udgør ca. 432 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET KÖLN & DÜSSELDORF ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved indregning af udenlandske ejendomme, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

### 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 indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen. Selskabets ejendomme er beliggende i Tyskland, hvorfor den afsatte skat udgør ca. 16%.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.