

# **AG-1 A/S**

**Råensvej 1, 9000 Aalborg**

**CVR-nr. 32 30 30 64**

***Gesellschaftsregister-nr. 32 30 30 64***

## **Årsrapport *Geschäftsbericht***

**1. januar - 31. december 2019**

***1 Januar - 31 Dezember 2019***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2020.  
*Der Geschäftsbericht wurde auf der Hauptversammlung der Gesellschaft am 24. März 2020 vorgelagt und genehmigt*

---

**Per Søndergaard Pedersen**

Dirigent

*Versammlungsleiter*

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29442789

redmark.dk

A member of

**mgeworldwide** 

- *Dieses Dokument ist eine unautorisierte Übersetzung der dänischen Vorlage. Im Falle von Abweichungen findet die dänische Vorlage Anwendung.*

## Indholdsfortegnelse

### *Inhalt*

---

|  | <b>Side</b><br><b><u>Seite</u></b> |
|--|------------------------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                 |                                    |
| <b>Vermerke</b>                                    |                                    |
| Ledelsespåtegning                                  | 1                                  |
| <i>Erklärung der Geschäftsleitung</i>              |                                    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning         | 2                                  |
| <i>Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers</i> |                                    |
| <br>   |                                    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                           |                                    |
| <b>Lagebericht</b>                                 |                                    |
| Selskabsoplysninger                                | 8                                  |
| <i>Unternehmensinformationen</i>                   |                                    |
| Ledelsesberetning                                  | 9                                  |
| <i>Lagebericht</i>                                 |                                    |
| <br>   |                                    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>   |                                    |
| <b>Abschluss 1 Januar - 31 Dezember 2019</b>       |                                    |
| Resultatopgørelse                                  | 10                                 |
| <i>Gewinn und Verlustrechnung</i>                  |                                    |
| Balance  | 12                                 |
| <i>Bilanz</i>                                      |                                    |
| Noter  | 15                                 |
| <i>Anhang</i>                                      |                                    |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 19                                 |
| <i>Bilanzierungs und Bewertungsmethoden</i>        |                                    |

## Ledelsespåtegning

### *Erklärung der Geschäftsleitung*

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for AG-1 A/S.

*Der Aufsichtsrat und die Direktion haben heute den Geschäftsbericht der AG-1 A/S für das Geschäftsjahr 2019 beschlossen und genehmigt.*

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*Der Geschäftsbericht wird in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.*

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

*Wir betrachten die gewählten Bilanzierungs- und Berechnungsmethoden für angemessen, und nach unserer Auffassung stellt der Jahresabschluss ein tatsächliches Bild der Aktiva, Passiva und Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft pr. 31. Dezember 2019 sowie des Ergebnisses der Tätigkeit der Gesellschaft für das Bilanzjahr 1. Januar – 31. Dezember 2019 dar.*

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

*Der Lagebericht enthält nach unserer Beurteilung eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darstellung der darin angesprochenen Sachverhalte.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.*

Aalborg, den 24. marts 2020

*Aalborg, 24. März 2020*

### **Direktion**

#### ***Geschäftsführung***

Jens-Ejner Rønne Pedersen

Adm. dir

### **Bestyrelse**

#### ***Aufsichtsrat***

Per Søndergaard Pedersen

Formand

*Aufsichtsratsvorsitzender*

Juttine Nielsen

Næstformand

*2. Vorsitzende*

Michael Dreisler

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers*

---

### Til kapitalejerne i AG-1 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AG-1 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### An die Kapitaleigner der AG-1 A/S

#### Prüfungsurteil

*Wir haben den Jahresabschluss der AG-1 A/S für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 - bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung, der Bilanz, der Eigenkapitalveränderungsrechnung, der Kapitalflussrechnung, dem Anhang sowie der angewandten Bilanzierungsgrundsätze - geprüft.*

*Wir sind der Auffassung, dass der Jahresabschluss ein tatsächliches Bild der Aktiva, Passiva und Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft pr. 31. Dezember 2019 darstellt, sowie dass das Ergebnis der Aktivitäten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2019 in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss steht.*

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

*Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und der in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Standards und Anforderungen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des internen Jahresabschlusses" unseres Vermerks näher beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit dem internationalen Ethikkodex für Abschlussprüfer (Code of Ethics for Accountants, IESBA) und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen, ebenso haben wir unsere sonstigen ethischen Pflichten im Rahmen dieser Vorschriften und Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers*

---

### **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 væsentli

### **Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss**

*Die Aufstellung des Jahresabschlusses, der nach Maßgabe des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild zu vermitteln hat, liegt in der Verantwortung der Geschäftsleitung. Diese Verantwortung umfasst auch die interne Kontrolle, die die Geschäftsleitung für die Erstellung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche falsche Angaben, unabhängig davon, ob diese durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden, für erforderlich hält.*

*Bei der Erstellung des Jahresabschlusses ist die Geschäftsleitung für die Beurteilung der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortsetzung des Unternehmens verantwortlich; Informationen über Verhältnisse des fortgesetzten Unternehmens, wo dieses relevant ist, sowie die Erstellung des Jahresabschlusses auf Grundlage der Rechnungslegungsprinzipien über das fortgesetzte Unternehmen, es sei denn, dass die Geschäftsleitung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren, das Unternehmen einzustellen oder keine realistische Alternative hat, als dieses zu vorzunehmen.*

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

*Unsere Zielsetzung ist, hohe Sicherheit darüber zu erlangen, ob der interne Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist, ungeachtet ob dieses durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht wurde, und einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet. Hohe Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers*

---

ge, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

*durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Angabe stets aufdeckt. Falsche Angaben können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses internen Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.*

*Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und der in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:*

- *Identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Angaben im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Angaben nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Angaben bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.*
- *Gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers*

---

- 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.
- *Beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsleitung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsleitung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.*
- *Ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die Geschäftsleitung sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Prüfungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fort-führen kann.*
- *Wir beziehen uns auf die Gesamtdarstellung, die Struktur und den Inhalt des Jahresabschlusses, einschließlich der Anhangsangaben, und darauf, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Transaktionen und Ergebnisse so widerspiegelt, dass sie ein zutreffendes Bild vermitteln.*



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers*

---

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.

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.

*Wir erörtern mit der Geschäftsleitung unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung feststellen.*

### **Stellungnahme zum Lagebericht**

*Die Geschäftsleitung ist für den Lagebericht verantwortlich*

*Unser Prüfungsurteil über den Jahresabschluss umfasst nicht den Lagebericht, und wir bringen keine Form von Prüfungsurteil mit Sicherheit des Lageberichtes zum Ausdruck.*

*Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung ist es unsere Verantwortung, den Lagebericht zu lesen und dabei abzuwägen, ob der Lagebericht im wesentlichen Einklang mit dem Jahresabschluss oder unserem durch die Abschlussprüfung erreichten Wissens ist oder auf andere Weise wesentliche falsche Angaben enthalten zu scheinen.*

*Unsere Verantwortung ist es darüber hinaus, abzuwägen, ob der Lagebericht die notwendigen Informationen in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss enthält.*

*Basiert auf die ausgeführte Arbeit, ist es unsere Auffassung, dass der Lagebericht in Übereinstimmung mit dem Jahresabschluss steht und in Übereinstimmung mit den Anforderungen des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ausgestellt ist. Wir haben keine wesentlichen falschen Angaben im Lagebericht gefunden.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers*

---

Aalborg, den 24. april 2020

*Aalborg, 24. März 2020*

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*Staatlich autorisiertes Prüfungspartnerunternehmen*  
CVR-nr. 29 44 27 89  
*Company reg. no. 29 44 27 89*

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Prüfer*  
mne33705

## Selskabsoplysninger

### Unternehmensinformationen

---

|   |  |
|---|--|
| <b>Selskabet</b><br><i>Das Unternehmen</i>  | AG-1 A/S<br>Råensvej 1<br>9000 Aalborg   |
|   | CVR-nr.: 32 30 30 64<br>"Gesellschaftsregister-<br>Nr.:"   |
|   | Stiftet: 24. august 2010<br>Gegründet: 24 August 2010  |
|   | Hjemsted: Aalborg<br>Sitz:   |
|   | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>Geschäftsjahr: 1 Januar - 31 Dezember   |
| <b>Bestyrelse</b><br><i>Aufsichtsrat</i>    | Per Søndergaard Pedersen, Formand, <i>Aufsichtsratsvorsitzender</i><br>Juttine Nielsen, Næstformand, <i>2. Vorsitzende</i><br>Michael Dreisler |
| <b>Direktion</b><br><i>Geschäftsführung</i> | Jens-Ejner Rønne Pedersen, Adm. dir  |
| <b>Revision</b><br><i>Abschlussprüfer</i>   | Redmark<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg  |

## Ledelsesberetning

### Lagebericht

---

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udvikling af fast ejendom i Tyskland samt anden dermed forbundet aktivitet.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 12.896 t.kr. Resultatet anses for tilfredsstillende.

#### *Hauptaktivitäten der Gesellschaft.*

*Der Zweck der Gesellschaft ist Investierung in und Entwicklung von Immobilien in Deutschland nebst anderen damit verbundenen Tätigkeiten.*

#### *Entwicklung der Aktivitäten und Finanzen*

*Das Jahresergebnis ergibt einen Überschuss von 12.896 TDKK. Das Ergebnis wird als zufriedenstellend angesehen.*

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Gewinn und Verlustrechnung 1 Januar - 31 Dezember

---

Beträge von 2019: DKK

Beträge von 2018: DKK in Tausenden

| <u>Note</u>   | 2019<br>kr.       | 2018<br>t.kr. |
|---|-------------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |                   |               |
| <b>Bruttoertrag</b>   | <b>12.273.757</b> | <b>12.025</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme<br><i>Zeitwertberichtigung von Anlageimmobilien</i>                    | 9.582.702         | -2.636        |
| <b>Driftsresultat</b>   |                   |               |
| <b>Betriebsergebnis</b>   | <b>21.856.459</b> | <b>9.389</b>  |
| Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed<br><i>Ertäge aus Kapitalanteilen an verbundenen Unternehmen</i> | 0                 | 170           |
| Andre finansielle indtægter<br><i>Sonstige Finanzerträge</i>  | 294               | 0             |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger<br><i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>   | -6.311.925        | -7.698        |
| <b>Resultat før skat</b>  |                   |               |
| <b>Results before tax</b>   | <b>15.544.828</b> | <b>1.861</b>  |
| 2 Skat af ordinært resultat<br><i>Ertragssteuern auf das Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten</i>     | -2.648.762        | -640          |
| <b>Årets resultat</b>   |                   |               |
| <b>Jahresergebnis</b>   | <b>12.896.066</b> | <b>1.221</b>  |

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**  
**Gewinn und Verlustrechnung 1 Januar - 31 Dezember**

---

Beträge von 2019: DKK

Beträge von 2018: DKK in Tausenden

|  | 2019<br>kr.       | 2018<br>t.kr. |
|--|-------------------|---------------|
|  | <hr/>             | <hr/>         |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                   |               |
| <b>Vorschlag zur verwendung des Ergebnisses</b>  |                   |               |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret<br><i>während des Geschäftsjahres verabschiedete außerordentliche Dividende</i>  | 9.000.000         | 0             |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode<br><i>Rücklage für die Netto-Neubewertung nach der Equity-Methode</i> | 0                 | -14.440       |
| Udbytte for regnskabsåret<br><i>Dividende für das Geschäftsjahr</i>  | 3.000.000         | 3.000         |
| Overføres til overført resultat<br><i>Ergebnisvortrag</i>  | 896.066           | 12.661        |
|  | <hr/>             | <hr/>         |
| <b>Disponeret i alt</b>  | <b>12.896.066</b> | <b>1.221</b>  |
| <b>Disponierung gesamt</b>   | <b>12.896.066</b> | <b>1.221</b>  |
|  | <hr/>             | <hr/>         |

**Balance 31. december**  
**Bilanz 31 Dezember**

Beträge von 2019: DKK

Beträge von 2018: DKK in Tausenden

| <b>Aktiver</b><br><b>Aktiva</b>  | 2019                      | 2018                  |
|--|---------------------------|-----------------------|
| <u>Note</u>  | <u>kr.</u>                | <u>t.kr.</u>          |
| <b>Anlægsaktiver</b><br><b>Anlagevermögen</b>  |                           |                       |
| 3 Investeringsejendomme<br><i>Anlageimmobilien</i>   | 177.509.610               | 216.215               |
| Materielle anlægsaktiver i alt<br><i>Materielles Anlagevermögen gesamt</i>                       | <u>177.509.610</u>        | <u>216.215</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b><br><b>Anlagenvermögen gesamt</b>                                      | <u><b>177.509.610</b></u> | <u><b>216.215</b></u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b><br><b>Umlaufvermögen</b>  |                           |                       |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser<br><i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i> | 1.092                     | 1                     |
| Andre tilgodehavender<br><i>Andere Forderungen</i>   | <u>181.818</u>            | <u>163</u>            |
| Tilgodehavender i alt<br><i>Forderungen gesamt</i>   | <u>182.910</u>            | <u>164</u>            |
| Likvide beholdninger<br><i>Flüssige Mittel</i>   | <u>3.125.122</u>          | <u>1.750</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b><br><b>Umlaufvermögen gesamt</b>                                   | <u><b>3.308.032</b></u>   | <u><b>1.914</b></u>   |
| <b>Aktiver i alt</b><br><b>Aktiva gesamt</b>   | <u><b>180.817.642</b></u> | <u><b>218.129</b></u> |

**Balance 31. december**  
**Bilanz zum 31. Dezember**

Beträge von 2019: DKK

Beträge von 2018: DKK in Tausenden

| <b>Passiver</b><br><b>Passiva</b>  | 2019                     | 2018                 |
|--|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u>  | <u>kr.</u>               | <u>t.kr.</u>         |
| <b>Egenkapital</b><br><b>Eigenkapital</b>  |                          |                      |
| Virksomhedskapital<br><i>Unternehmenskapital</i>   | 1.000.000                | 1.000                |
| Overført resultat<br><i>Gewinnvortrag</i>  | 34.543.880               | 33.648               |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret<br><i>Vorgeschlagene Dividende für das Geschäftsjahr</i> | <u>3.000.000</u>         | <u>3.000</u>         |
| <b>Egenkapital i alt</b><br><b>Eigenkapital gesamt</b>                                       | <b><u>38.543.880</u></b> | <b><u>37.648</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b><br><b>Rückstellungen</b>                                       |                          |                      |
| Hensættelser til udskudt skat<br><i>Lantente Steuerschulden</i>                              | <u>5.948.778</u>         | <u>6.214</u>         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b><br><b>Rückstellungen gesamt</b>                          | <b><u>5.948.778</u></b>  | <b><u>6.214</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b><br><b>Verbindlichkeiten</b>  |                          |                      |
| Ansvarlig lånekapital<br><i>Haftendes Fremdkapital</i>                                       | 44.000.585               | 55.249               |
| Gæld til realkreditinstitutter<br><i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>        | <u>85.284.984</u>        | <u>110.819</u>       |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt<br><i>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>        | <u>129.285.569</u>       | <u>166.068</u>       |



## Balance 31. december

### Bilanz 31 Dezember

Beträge von 2019: DKK

Beträge von 2018: DKK in Tausenden

| <b>Passiver</b>  |                           |                       |
|--|---------------------------|-----------------------|
| <b>Passiva</b>   |                           |                       |
| <u>Note</u>  | <u>2019</u>               | <u>2018</u>           |
|  | kr.                       | t.kr.                 |
| 4 Kortfristet del af langfristet gæld<br><i>Kurzfristiger Teil langfristiger Verbindlichkeiten</i> | 4.280.000                 | 5.385                 |
| Gæld til pengeinstitutter  | 11.175                    | 0                     |
| Selskabsskat<br><i>Körperschaftssteuer</i>   | 1.834.103                 | 545                   |
| Anden gæld<br><i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>  | 914.137                   | 2.269                 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt<br><i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>              | <u>7.039.415</u>          | <u>8.199</u>          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b><br><b><i>Verbindlichkeiten gesamt</i></b>                          | <b><u>136.324.984</u></b> | <b><u>174.267</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b><br><b><i>Passiva gesamt</i></b>  | <b><u>180.817.642</u></b> | <b><u>218.129</u></b> |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser<br><i>Verpfändungen und Sicherheiten</i>                   |                           |                       |
| 6 Eventualposter<br><i>Zufälligkeiten</i>  |                           |                       |

## Noter

### Anhang

---

Beträge von 2018: DKK

Beträge von 2017: DKK in Tausenden

|   | 2019<br>kr.       | 2018<br>t.kr.     |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <u>          </u> | <u>          </u> |
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>   |                   |                   |
| <b><i>Sonstige Finanzaufwendungen</i></b>   |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder                                  |                   |                   |
| <i>Finanzaufwendungen aus verbundenen Unternehmen</i>                               | 0                 | 284               |
| Andre finansielle omkostninger  |                   |                   |
| <i>Sonstige Zinsaufwendungen</i>  | 6.311.925         | 7.414             |
|   | <u>6.311.925</u>  | <u>7.414</u>      |
|   | <b>6.311.925</b>  | <b>7.698</b>      |
| <br>  |                   |                   |
| <b>2. Skat af ordinært resultat</b>   |                   |                   |
| <b><i>Ertragssteuern auf das Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten</i></b> |                   |                   |
| Skat af årets resultat  |                   |                   |
| <i>Laufender Steueraufwand</i>  | 2.914.144         | 62                |
| Ændring af udskudt skat   |                   |                   |
| <i>Änderung latenter Steuern</i>  | -265.382          | 287               |
| Regulering af tidligere års skat  |                   |                   |
| <i>Zeitwertberichtigungen steuern vorjahr</i>                                       | 0                 | 291               |
|   | <u>2.648.762</u>  | <u>640</u>        |

## Noter

### Anhang

---

Beträge von 2019: DKK

Beträge von 2018: DKK in Tausenden

|  | 31/12 2019<br>kr.           | 31/12 2018<br>t.kr.         |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                                      |                             |                             |
| <b>Anlageimmobilien</b>  |                             |                             |
| Kostpris 1. januar 2019  |                             |                             |
| <i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten 1 January 2019</i>          | 214.640.531                 | 214.257                     |
| Omregning til valutakurs 31. december 2019                           |                             |                             |
| <i>Umrechnung zum Wechselkurs 31 December 2019</i>                   | 0                           | 274                         |
| Tilgang i årets løb  |                             |                             |
| <i>Zugang während des Jahres</i>                                     | 0                           | 109                         |
| Afgang i årets løb   |                             |                             |
| <i>Veräußerungen im Laufe des Jahres</i>                             | -41.097.923                 | 0                           |
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| <b>Kostpris 31. december 2019</b>                                    |                             |                             |
| <b><i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten 31 December 2019</i></b> | <b>173.542.608</b>          | <b>214.640</b>              |
|  |                             |                             |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2019                              |                             |                             |
| <i>Zeitwertberichtigungen 1 January 2019</i>                         | 1.574.570                   | 4.198                       |
| Omregning til valutakurs 31. december 2019                           |                             |                             |
| <i>Umrechnung zum Wechselkurs 31 December 2019</i>                   | 0                           | 13                          |
| Årets regulering til dagsværdi                                       |                             |                             |
| <i>Zeitwertberichtigungen zum tageswert</i>                          | 3.415.852                   | -2.636                      |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver                          |                             |                             |
| <i>Anpassung zum Zeitwert der veräußerten Vermögenswerte</i>         | -1.023.420                  | 0                           |
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>                    |                             |                             |
| <b><i>Zeitwertberichtigungen 31 December 2019</i></b>                | <b>3.967.002</b>            | <b>1.575</b>                |
|  |                             |                             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>                       |                             |                             |
| <b><i>Buchwert Jahresende 31 December 2019</i></b>                   | <b>177.509.610</b>          | <b>216.215</b>              |

## Noter

### Anhang

Beträge von 2019: DKK

Beträge von 2018: DKK in Tausenden

|            |            |
|------------|------------|
| 31/12 2019 | 31/12 2018 |
| kr.        | t.kr.      |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

*Die Berechnung der Rendite der einzelnen Objekte basiert auf den erwarteten Mieteinnahmen bei Vollvermietung der Objekte. Erwartete Betriebs-, Verwaltungs- und Wartungskosten werden abgezogen. Der nachfolgend errechnete Wert wird um die für eine angemessene Zeit vereinbarte Leermiete korrigiert, sowie die zu erwartenden Kosten für Einrichtung und größere Instandhaltungsarbeiten, etc., sowie Kautions- und vorausbezahlte Miete.*

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

*Die angewandte Bewertungsmethode ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.*

Selskabets ejendomme er værdiansat på baggrund af et nettoafkast på mellem 6,65-7,57%.

*Die Immobilien der Gesellschaft werden auf Basis einer Nettorendite zwischen 6,65-7,57% bewertet.*

#### 4. Kortfristet del af langfristet gæld

*Kurzfristiger Teil langfristiger Verbindlichkeiten*

|   | <b>Afdrag<br/>første år</b>        | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b>      | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2019</b>    | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2018</b>    |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|   | <i>Rückzahlung<br/>erstes Jahr</i> | <i>Restschuld nach<br/>5 Jahren</i> | <i>Gesamtschuld<br/>31 Dec 2019</i> | <i>Gesamtschuld<br/>31 Dec 2018</i> |
|   | kr.                                | kr.                                 | kr.                                 | t.kr.                               |
| Ansvarlig lånekapital                               |                                    |                                     |                                     |                                     |
| <i>Haftendes Fremdkapital</i>                       | 0                                  | 44.000.585                          | 44.000.585                          | 55.249                              |
| Gæld til realkreditinstitutter                      |                                    |                                     |                                     |                                     |
| <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i> | 4.280.000                          | 68.164.000                          | 89.564.984                          | 116.204                             |
|   | <b>4.280.000</b>                   | <b>112.164.585</b>                  | <b>133.565.569</b>                  | <b>171.453</b>                      |

## **Noter**

### **Anhang**

---

*Beträge von 2019: DKK*

*Beträge von 2018: DKK in Tausenden*

#### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** ***Verpfändungen und Sicherheiten***

Bankgæld, t.kr. 89.540 er sikret ved pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 177.510 samt huslejeindtægter.

*Bankverbindlichkeiten, TDKK. 89.540 sind durch ein Pfandrecht an den Immobilien, dessen Buchwert pr. 31. Dezember 2019 TDKK 174.494 nebst Mieterrägen ausmacht, gesichert.*

#### **6. Eventualposter** ***Zufälligkeiten***

**Eventualforpligtelser**  
***Zufällige Verpflichtungen***

Der er ingen eventualforpligtelser.

*Es gibt keine Zufälligkeiten.*

## Anvendt regnskabspraksis

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

---

Årsrapporten for AG-1 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsen 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.

*Der Geschäftsbericht der AG-1 A/S wurde in Übereinstimmung mit den für die Größenklasse B-Gesellschaften geltenden Bestimmungen abgegeben, mit Zuwahl von einzelnen Bestimmungen der Größenklasse C erstellt.*

*Der Jahresabschluss wurde nach den gleichen Methoden wie im Vorjahr erstellt und in Dänischen Kronen dargestellt.*

#### Allgemein über Ansatz und Bewertung

*Erträge kommen zum Realisierungszeitpunkt erfolgswirksam zum Ansatz, wohingegen Aufwendungen mit den das Geschäftsjahr betreffenden Beträgen erfasst werden.*

*Vermögenswerte kommen in der Bilanz zum Ansatz, wenn es als Folge eines früheren Ereignisses wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, und der Wert des einzelnen Vermögenswertes verlässlich bewertet werden kann.*

*Verbindlichkeiten werden in der Bilanz erfasst, wenn das Unternehmen als Folge eines früheren Ereignisses eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung hat, und es wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen entfließen wird, und der Wert der einzelnen Verbindlichkeit verlässlich bewertet werden kann.*

*Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden bei Ersterfassung als Herstellungs- oder Anschaffungskosten bewertet. Folgebewertungen erfolgen nach Ersterfassung, wie unten für die einzelnen Posten beschreiben.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

---

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. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Investeringsaktiver, der måles til dagsværdi, omregnes til balancedagens kurs.

## Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og 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.

*Bei Erfassung und Bewertung sind vorhersehbare Risiken und Verluste zu berücksichtigen, die vor Erstellung des Geschäftsberichts entstehen, und die die zum Bilanzstichtag vorliegenden Umstände bestätigen oder entkräften.*

#### **Währungsumrechnung**

*Geschäftsvorfälle in Fremdwährung werden bei Ersterfassung zu dem am Transaktionstag geltenden Kurs umgerechnet. Forderungen, Verbindlichkeiten und andere monetäre Posten in Fremdwährung, die am Bilanzstichtag nicht beglichen worden sind, werden zum Bilanzstichtagskurs umgerechnet. Wechselkursdifferenzen, die zwischen dem am Transaktionstag geltenden Kurs und dem Kurs, am Zahlungstag bzw. Bilanzstichtag entstehen, kommen in der Gewinn und Verlustrechnung als Finanzerträge oder Finanzaufwendungen zum Ansatz. Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte, Vorräte und andere nichtmonetäre Vermögenswerte, die in fremder Währung gekauft wurden, werden zu historischen Kursen umgerechnet.*

## Gewinn- und Verlustrechnung

#### **Bruttogewinn**

*Bruttogewinn oder verlust umfaßt den Nettoumsatz und externe Kosten.*

*Mieterträge beinhalten Erträge durch Vermietung von Immobilien sowie berechnete Nebenkosten und wearden in der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum, den die Miete betrifft, eingerechnet. Erträge durch Heizkostenabrechnung werden in der Bilanz als Salden mit den Mietern einberechnet.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme.

#### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursreguleringer af transaktioner i fremmed valuta.

#### **Øvrige finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og nettokursreguleringer af transaktioner i fremmed valuta.

#### **Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

Indtægter af kapitalandele i den tilknyttede virksomhed omfatter den forholdsmæssige andel af virksomhedens resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

*Zu sonstigen externen Aufwendungen gehören für die ordentlichen Tätigkeiten des Unternehmens anfallenden Kosten, hierunter Raumkosten, Büroaufwand, Verkaufsförderungsaufwendungen u dgl. In diesen Posten werden außerplanmäßige Abschreibungen auf Forderungen im Umlaufvermögen einbezogen.*

*Aufwendungen auf Anlageimmobilien beinhalten Aufwendungen bezüglich des Betriebes der Immobilien, Reparations- und Instandhaltungsaufwände, Steuern, Gebühren und andere Aufwände. Aufwände durch Heizkostenabrechnung werden in der Bilanz als Salden mit den Mietern einberechnet.*

#### **Zeitwertberichtigungen von Investierungsimmobilien**

*Zeitwertberichtigungen der Investierungsimmobilien umfassen Anpassungen des Geschäftsjahres der vom Unternehmen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.*

#### **Sonstige Finanzerträge**

*Sonstige Finanzerträge bestehen aus Zinserträgen oder Nettokursregulierungen für Geschäfte in Fremdwährung.*

#### **Sonstige Finanzaufwendungen**

*Sonstige Finanzaufwendungen bestehen aus Zinsaufwendungen, hierunter Zinsaufwendungen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Nettokursregulierungen aus Geschäften in Fremdwährung.*

#### **Erträge aus Anteilen an verbundenen Unternehmen**

*Erträge aus Anteilen an verbundenen Unternehmen umfassen den verhältnismäßigen Anteil am Ergebnis der einzelnen Unternehmen nach Volleliminierung interner Erträge und Verluste.*



## Anvendt regnskabspraksis

### *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

---

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabskat 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

#### **Balancen**

##### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

#### **Steuern des Jahresergebnisses**

*Die Steuern des Jahres, die aus den aktuellen Körperschaftssteuern und Änderung der latenten Steuern bestehen, werden in der Erfolgsrechnung mit dem Teil, der dem Ergebnis des Jahres zugerechnet werden kann, und direkt im Eigenkapital mit dem Teil, der als Eintrag direkt in das Eigenkapital zugerechnet werden kann, erfasst.*

#### **Bilanz**

##### **Anlageimmobilien**

*Anlageimmobilien werden bei Ersterfassung mit ihren Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Kaufpreis der Immobilien zuzüglich etwaiger damit direkt verbundener Beschaffungskosten zusammensetzen.*

*Anlageimmobilien werden anschließend zu dem Marktwert bemessen, welcher dem Betrag entspricht, zu welchem die einzelne Immobilie am Bilanztag an einen unabhängigen Käufer verkauft werden kann. Der Tageswert wird als der zu berechnende Kapitalwert der zu erwartenden Zahlungsströme aus den einzelnen Immobilien berechnet.*

*Die erwarteten Zahlungsströme basieren auf dem budgetierten Nettoergebnis für das kommende Jahr, die einer zu erwarteten Normaleinnahme angepasst werden. Es werden Anpassungen für Ereignisse vorgenommen, welche sich nicht aus der Normaleinnahme ergeben, z. B. größere Renovierungsarbeiten, erwarteter Leerstand usw.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

---

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

*Bei der Berechnung des Barwertes wird ein Renditebedarf angewendet, welcher für jede einzelne Immobilie auf Grundlage der geltenden Marktverhältnisse am Bilanztag für die betreffende Immobilienart, die Lage der Immobilie, die Bonität des Mieters usw. festgesetzt wird, so dass der Renditebedarf den aktuellen Renditebedarf gleichwertiger Immobilien auf dem Markt wiedergibt.*

*Die Regulierungen der Immobilien im Wirtschaftsjahr werden im Tageswert in der Erfolgsrechnung mit berechnet.*

#### **Forderungen**

*Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in der Regel dem Nominalbetrag abzüglich Abschreibungen wegen Forderungsausfällen entsprechen.*

#### **Flüssige Mittel**

*Zu flüssigen Mitteln gehören bare Bestände und Bankguthaben.*

#### **Eigenkapital**

##### **Dividende**

*Die für das Jahr voraussichtlich ausgeschüttete Dividende wird als separater Posten im Eigenkapital erfasst. Die vorgeschlagene Dividende wird zum Zeitpunkt der Genehmigung durch die Hauptversammlung (Zeitpunkt der Erklärung) als Verbindlichkeit ausgewiesen.*

#### **Körperschaftsteuer und Latente Steuern**

*Laufende Steuerverbindlichkeiten oder laufende Steuerforderungen, die auf Grundlage des um A'kontosteuereinzahlungen berichtigten steuerpflichtigen Einkommens des Geschäftsjahrs berechnet werden, kommen in der Bilanz zum Ansatz.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

---

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

*Latente Steuern werden auf alle zeitlichen Differenzen zwischen dem bilanziellen und steuerlichen Wert von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten angesetzt, wobei der steuerliche Wert der Vermögenswerte auf Basis der geplanten Verwendung des einzelnen Vermögenswertes ermittelt wird*

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

*Aktive latente Steuern, hierunter der steuerliche Wert vortragsfähiger steuerlicher Verluste, werden in der Bilanz mit dem Wert angesetzt, zu dem sie voraussichtlich realisiert werden können, entweder durch Verrechnung mit latenten Steuerverbindlichkeiten oder als aktive Nettosteuern.*

#### **Gældsforpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Verbindlichkeiten**

*Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten, die in der Regel dem Nominalbetrag entsprechen, bewertet.*

Gæld til tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

*Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten, die in der Regel dem Nominalbetrag entsprechen, bewertet.*