

**EJENDOMSELSKABET KÖLN & DÜSSELDORF ApS**

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

---

**Årsrapport for**

**2021**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2022.

---

**Frank Tümmeler**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- |   |                                            |
|---|--------------------------------------------|
| 1 | Ledelsespåtegning                          |
| 2 | Den uafhængige revisors revisionspåtegning |

#### **Ledelsesberetning**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 5 | Selskabsoplysninger |
| 6 | Ledelsesberetning   |

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

- |    |                          |
|----|--------------------------|
| 7  | Resultatopgørelse        |
| 8  | Balance                  |
| 10 | Egenkapitalopgørelse     |
| 11 | Noter                    |
| 15 | Anvendt regnskabspraksis |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for EJENDOMSSELSKABET 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. marts 2022

### Direktion

Lars Lorentz Nielsen

### Bestyrelse

Lars Hermes Olsen

Stig Bent Behrendsdorff

Bent Roland Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i EJENDOMSSELSKABET KÖLN & DÜSSELDORF ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET KÖLN & DÜSSELDORF ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 regnskabsbrugerne 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 28. marts 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor  
mne32783

## Selskabsoplysninger

---

|                   |                                                                                                  |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>  | EJENDOMSELSKABET KÖLN & DÜSSELDORF ApS<br>Danalien 1, 2. th.<br>9000 Aalborg                     |
|                   | CVR-nr.: 30 98 66 87                                                                             |
|                   | Hjemsted: Aalborg                                                                                |
|                   | Regnskabsår: 1. januar - 31. december                                                            |
| <b>Bestyrelse</b> | Lars Hermes Olsen<br>Stig Bent Behrendorff<br>Bent Roland Nielsen                                |
| <b>Direktion</b>  | Lars Lorentz Nielsen                                                                             |
| <b>Revision</b>   | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Voldbjergvej 16, 2. sal<br>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 7.188.281 kr. mod 7.766.735 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 95.786.576 kr. mod 4.021.291 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

| <u>Note</u>                                   | <u>2021</u>       | <u>2020</u>      |
|-----------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                      | <b>7.188.281</b>  | <b>7.766.735</b> |
| 1 Personaleomkostninger                       | -589.899          | -620.092         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>        | <b>6.598.382</b>  | <b>7.146.643</b> |
| Andre finansielle indtægter                   | 96.834            | 533.912          |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger             | -3.062.826        | -2.725.685       |
| <b>Resultat før skat og værdireguleringer</b> | <b>3.632.390</b>  | <b>4.954.870</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme      | 92.154.186        | -933.579         |
| <b>Resultat før skat</b>                      | <b>95.786.576</b> | <b>4.021.291</b> |
| 3 Skat af årets resultat                      | -15.163.015       | -699.192         |
| <b>Årets resultat</b>                         | <b>80.623.561</b> | <b>3.322.099</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>       |                   |                  |
| Overføres til overført resultat               | 80.623.561        | 3.322.099        |
| <b>Disponeret i alt</b>                       | <b>80.623.561</b> | <b>3.322.099</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                    |                    |                    |
|--------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <u>Note</u>              |                                    | <u>2021</u>        | <u>2020</u>        |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                    |                    |                    |
| 4                        | Investeringsejendomme              | 343.700.000        | 241.600.000        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt     | 343.700.000        | 241.600.000        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>         | <b>343.700.000</b> | <b>241.600.000</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                    |                    |                    |
|                          | Fremstillede varer og handelsvarer | 41.075             | 20.538             |
|                          | Varebeholdninger i alt             | 41.075             | 20.538             |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat        | 472.188            | 708.282            |
|                          | Andre tilgodehavender              | 1.996.330          | 1.525.781          |
|                          | Tilgodehavender i alt              | 2.468.518          | 2.234.063          |
|                          | Likvide beholdninger               | 1.477.821          | 484.437            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>     | <b>3.987.414</b>   | <b>2.739.038</b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>               | <b>347.687.414</b> | <b>244.339.038</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                           |                    |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <u>Note</u>                               | <u>2021</u>        | <u>2020</u>        |
| <b>Egenkapital</b>                        |                    |                    |
| Virksomhedskapital                        | 37.777.777         | 37.777.777         |
| Reserve for sikringstransaktioner         | 2.113.903          | 25.829             |
| Overført resultat                         | 123.864.986        | 43.241.425         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                  | <b>163.756.666</b> | <b>81.045.031</b>  |
| <br><b>Hensatte forpligtelser</b>         |                    |                    |
| Hensættelser til udskudt skat             | 31.137.858         | 15.582.135         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>       | <b>31.137.858</b>  | <b>15.582.135</b>  |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>             |                    |                    |
| Gæld til realkreditinstitutter            | 145.098.712        | 129.579.712        |
| 5 Afledte finansielle instrumenter        | 897.760            | 1.175.660          |
| Feriepengeindefrysning                    | 45.719             | 67.926             |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt   | 146.042.191        | 130.823.298        |
| <br>6 Kortfristet del af langfristet gæld | 3.657.641          | 2.929.280          |
| Gæld til pengeinstitutter                 | 328.381            | 11.534.009         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser  | 77.590             | 295.021            |
| Anden gæld                                | 2.166.192          | 2.089.459          |
| Periodeafgrænsningsposter                 | 520.895            | 40.805             |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt     | 6.750.699          | 16.888.574         |
| <br><b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>152.792.890</b> | <b>147.711.872</b> |
| <br><b>Passiver i alt</b>                 | <b>347.687.414</b> | <b>244.339.038</b> |
| <br>7 Oplysninger om dagsværdi            |                    |                    |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser   |                    |                    |
| 9 Eventualposter                          |                    |                    |

**Egenkapitalopgørelse**

|                                                           | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Reserve for<br/>sikringstrans-<br/>aktioner</u> | <u>Overført resul-<br/>tat</u> | <u>I alt</u>              |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020                                | 37.777.777                      | 0                                                  | 43.637.013                     | 81.414.790                |
| Årets overførte overskud eller underskud                  | 0                               | 0                                                  | -395.588                       | -395.588                  |
| Årets regulering af sikringsinstrumenter til<br>dagsværdi | 0                               | 30.687                                             | 0                              | 30.687                    |
| Skat af egenkapitalbevægelser                             | <u>0</u>                        | <u>-4.858</u>                                      | <u>0</u>                       | <u>-4.858</u>             |
| Egenkapital 1. januar 2021                                | 37.777.777                      | 25.829                                             | 43.241.425                     | 81.045.031                |
| Årets overførte overskud eller underskud                  | 0                               | 0                                                  | 80.623.561                     | 80.623.561                |
| Årets regulering af sikringsinstrumenter til<br>dagsværdi | 0                               | 2.480.782                                          | 0                              | 2.480.782                 |
| Skat af egenkapitalbevægelser                             | <u>0</u>                        | <u>-392.708</u>                                    | <u>0</u>                       | <u>-392.708</u>           |
|                                                           | <u><b>37.777.777</b></u>        | <u><b>2.113.903</b></u>                            | <u><b>123.864.986</b></u>      | <u><b>163.756.666</b></u> |

**Noter**

|                                                    | <u>2021</u>              | <u>2020</u>             |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                    |                          |                         |
| Lønninger og gager                                 | 543.939                  | 566.932                 |
| Pensioner                                          | <u>45.960</u>            | <u>53.160</u>           |
|                                                    | <b><u>589.899</u></b>    | <b><u>620.092</u></b>   |
| <br>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <br><u>3</u>             | <br><u>3</u>            |
| <br><b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>      |                          |                         |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>3.062.826</u>         | <u>2.725.685</u>        |
|                                                    | <b><u>3.062.826</u></b>  | <b><u>2.725.685</u></b> |
| <br><b>3. Skat af årets resultat</b>               |                          |                         |
| Årets regulering af udskudt skat                   | <u>15.163.015</u>        | <u>699.192</u>          |
|                                                    | <b><u>15.163.015</u></b> | <b><u>699.192</u></b>   |

## Noter

|                                        | 31/12 2021         | 31/12 2020         |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>4. Investeringsejendomme</b>        |                    |                    |
| Kostpris primo                         | 173.300.421        | 158.784.306        |
| Tilgang i årets løb                    | 9.945.814          | 14.516.115         |
| <b>Kostpris ultimo</b>                 | <b>183.246.235</b> | <b>173.300.421</b> |
| Regulering til dagsværdi primo         | 68.299.579         | 69.233.158         |
| Årets regulering til dagsværdi         | 92.154.186         | -933.579           |
| <b>Regulering til dagsværdi ultimo</b> | <b>160.453.765</b> | <b>68.299.579</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>    | <b>343.700.000</b> | <b>241.600.000</b> |

Investeringsejendomme består af ejendomme beliggende i Köln og Düsseldorf. Ejendommene består både af bolig- og erhvervslejemål, og er løbende vedligeholdet og renoveret.

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.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

Der er i 2021 anvendt ekstern valuar i forbindelse med værdiansættelsen.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

| Beliggenhed | Afkastkrav %<br>(gennemsnit) |
|-------------|------------------------------|
| Düsseldorf  | 3,37%                        |
| Köln        | 3,21%                        |

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

### 5. Afledte finansielle instrumenter

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 og EUBOR 1Y) med en fast rente i niveauet 0,35 % til 1,93 % og dækker en restgæld på 106 mio. kr. Restløbetiden på de indgåede renteswaps er 1-5 år.

Dagsværdien er opgjort som den af banken oplyste markedsværdi pr. 31. december 2021, idet korrektion som følge af, at der tages højde for egen kredtirisiko mv. i dagsværdiopgørelsen er ubetydelig.

### 6. Gældsforpligtelser

|                                     | Gæld i alt<br>31/12 2021 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2021 | Restgæld<br>efter 5 år |
|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter   | 148.056.353              | 2.957.641                                   | 145.098.712                       | 27.676.646             |
| Afledte finansielle<br>instrumenter | 1.597.760                | 700.000                                     | 897.760                           | 0                      |
| Feriepengeindefrysning              | 45.719                   | 0                                           | 45.719                            | 0                      |
|                                     | <u>149.699.832</u>       | <u>3.657.641</u>                            | <u>146.042.191</u>                | <u>27.676.646</u>      |

### 7. Oplysninger om dagsværdi

|                                                             | Investerings-<br>ejendomme | Afledte<br>finansielle<br>instrumenter |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|
| Dagsværdi ultimo                                            | 343.700.000                | 1.597.760                              |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 92.154.186                 | 0                                      |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen     | 0                          | 2.480.782                              |

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 344 mio kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.180 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebreve 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. 1.000 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Udenlandske ejendomme behandles regnskabsmæssigt som integrerede udenlandske enheder i regnskabsåret 2021. Disse har i regnskabsåret 2020 været regnskabsmæssigt behandlet som selvstændige enheder. Valutakursregulering af ejendommene føres via dagsværdiregulering, og valutakursregulering af realkreditlån føres i finansielle poster i resultatopgørelsen i regnskabsåret 2021. Dette påvirker årets resultat med t.kr. -37 og balancesum samt egenkapital med kr. 0.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Resultat er ændret med t.kr. -395 og balancesum samt egenkapital er ændret med kr. 0.

### 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 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 finansiel 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrullet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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 posteringer 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### 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 salgssum 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 nominel 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig, i dette tilfælde dagsværdi, og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationssværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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 nettorealisationssværdi.

### 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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.