

Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab

c/o Core Property P/S
Axeltorv 2N, 4., 1609 København V
CVR-nr. 29 93 40 96

Årsrapport for 2024



Nybyggeri Austraße 43a, Offenbach am Main

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den / 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger4

Koncernoversigt5

Hoved- og nøgletal for koncernen6

Beretning8

Beretning – oplysninger i henhold til artikel 8 i disclosureforordningen18

Koncern – og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december26

Balance 31. december27

Egenkapitalopgørelse29

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december30

Noter til årsrapporten31

Regnskabspraksis41

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2025

Direktion

Casper Elmelund Abild
Adm. direktør

Peder Sehested Lund

Morten Munkager Knudsen

Bestyrelse

Henrik Groos
Formand

Aksel René Møller

Søren Grusgaard

Niels Elmo Jensen

Ann-Sofie Østberg Bjergby

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Hellerup, den 28. februar 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Rasmus Søgaard Nielsen
statsautoriseret revisor
mne50610

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab
c/o Core Property P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V

Telefon: +45 33 18 84 40
E-mail: info@coreproperty.dk
Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr.: 29 93 40 96
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 18. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Henrik Groos, formand
Aksel René Møller
Søren Grusgaard
Niels Elmo Jensen
Ann-Sofie Østberg Bjergby

Direktion

Casper Elmelund Abild, adm. Direktør
Peder Sehested Lund
Morten Munkager Knudsen

Komplementar

Komplementarselskabet Nordtyskland ApS
c/o Core Property P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Koncernoversigt

Moderselskab

Ejendomsselskabet Nordtyskland
Kommanditaktieselskab,
København, Danmark
Nom. TDKK 875.000

Konsoliderede Dattervirksomheder

100%

Asol Freier & Cammann
(ApS & Co) KG, Berlin, Tyskland

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2024	2023	2022	2021	2020
Hovedtal i EUR 1.000					
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	62.711	62.831	62.474	55.824	54.655
Resultat før finansielle poster (EBIT)	32.545	32.080	30.598	29.276	28.222
Finansielle nettoomkostninger	-24.007	-22.799	-10.575	-9.337	-9.005
Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)	8.538	9.281	20.023	19.939	19.217
Dagsværdireguleringer og gevinster/tab ved salg af investeringsejendomme	-3.403	-109.292	-43.131	86.921	56.368
Resultat før skat	5.135	-100.011	-23.108	106.860	75.585
Skat af årets resultat	-1.151	15.561	3.447	-17.254	-11.940
Årets resultat	3.984	-84.450	-19.661	89.606	63.645
Balance					
Investeringsejendomme	1.147.400	1.169.820	1.260.253	1.287.410	1.174.113
Positiv værdi af renteafdækning	812	2.934	3.796	0	0
Likvider	17.848	6	3.872	2.905	2.358
Øvrige aktiver	3.025	4.104	4.138	1.113	1.429
Aktiver i alt	1.169.085	1.176.864	1.272.059	1.291.428	1.177.900
Egenkapital	477.996	485.634	585.771	601.782	548.496
Hensættelse til udskudt skat	92.602	93.499	109.265	109.820	91.636
Gæld til real- og kreditinstitutter	590.864	594.123	573.563	555.288	502.288
Negativ værdi af renteafdækning	2.875	488	0	21.172	32.156
Øvrige gældsforpligtelser	4.748	3.120	3.460	3.366	3.324
Passiver i alt	1.169.085	1.176.864	1.272.059	1.291.428	1.177.900

Hovedtal i DKK 1.000

Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	467.755	468.153	464.779	415.165	407.411
Resultat før finansielle poster (EBIT)	242.750	239.027	227.636	217.727	210.373
Finansielle nettoomkostninger	-179.066	-169.875	-78.673	-69.440	-67.125
Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)	63.684	69.153	148.962	148.287	143.248
Dagsværdireguleringer og gevinster/tab ved salg af investeringsejendomme	-25.383	-814.333	-320.876	646.435	420.180
Resultat før skat	38.301	-745.180	-171.913	794.722	563.428
Skat af årets resultat	-8.585	115.945	25.644	-128.319	-89.003
Årets resultat	29.716	-629.235	-146.269	666.404	474.424
Balance					
Investeringsejendomme	8.559.604	8.718.551	9.371.871	9.573.824	8.734.579
Positiv værdi af renteafdækning	6.058	21.867	28.229	0	0
Likvider	133.146	45	28.794	21.603	17.542
Øvrige aktiver	22.567	30.587	30.772	8.277	10.631
Aktiver i alt	8.721.374	8.771.050	9.459.667	9.603.704	8.762.751
Egenkapital	3.565.850	3.619.382	4.356.086	4.475.152	4.080.426
Hensættelse til udskudt skat	690.811	696.839	812.549	816.676	681.708
Gæld til real- og kreditinstitutter	4.407.845	4.427.939	4.265.301	4.129.399	3.736.671
Negativ værdi af renteafdækning	21.448	3.637	0	157.446	239.218
Øvrige gældsforpligtelser	35.420	23.253	25.730	25.031	24.728
Passiver i alt	8.721.374	8.771.050	9.459.667	9.603.704	8.762.751

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2024	2023	2022	2021	2020
Hovedtal i EUR 1.000					
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- indtjening	8.602	8.833	19.009	18.482	17.757
- driftsaktivitet (efter ændring i driftskapital)	10.586	7.338	14.121	18.058	18.547
- investering i materielle anlægsaktiver, netto	19.017	-18.859	-15.974	-26.376	-29.275
- finansieringsaktivitet	-11.761	7.655	2.820	8.865	7.064
Årets forskydning i likvider	17.842	-3.866	967	547	-3.664

Hovedtal i DKK 1.000

Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- indtjening	64.161	65.815	141.419	137.451	132.365
- driftsaktivitet (efter ændring i driftskapital)	78.960	54.675	105.054	134.298	138.254
- investering i materielle anlægsaktiver, netto	141.846	-140.518	-118.840	-196.159	-218.222
- finansieringsaktivitet	-87.724	57.037	20.980	65.929	52.657
Årets forskydning i likvider	133.082	-28.805	7.194	4.068	-27.312

Nøgletal

Regnskabsrelaterede nøgletal					
Bruttoresultat / investeringsejendomme	3,2%	3,0%	2,8%	3,0%	3,2%
Gennemsnitlig finansieringsrente	4,1%	3,9%	1,9%	1,8%	1,8%
EBVAT / gns. egenkapital	1,8%	1,7%	3,4%	3,5%	3,7%
Soliditetsgrad	40,9%	41,3%	46,0%	46,6%	46,6%
Belåningsgrad ejendomme (LTV)	51,7%	50,8%	45,5%	44,8%	45,5%
Forrentning af egenkapital	0,8%	-15,8%	-3,3%	15,6%	12,1%
Valutakurser					
Ultimo kurs EUR	7,4600	7,4529	7,4365	7,4365	7,4393
Gennemsnitlig kurs EUR	7,4589	7,4510	7,4396	7,4370	7,4542
Aktierelaterede nøgletal					
EBIT pr. aktie i DKK	7.334	7.221	6.877	6.578	6.011
EBVAT pr. aktie i DKK	1.924	2.089	4.500	4.480	4.093
Resultat pr. aktie i DKK	898	-19.010	-4.419	20.133	13.555
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	107.730	109.347	131.604	135.201	116.584
Net Asset Value pr. aktie i DKK	107.424	109.270	132.032	134.910	116.322
Foreslået udbytte pr. aktie i DKK	0	1.900	3.000	3.700	3.500
Afkast inkl. udbytte - opgjort på Net Asset Value	0,0%	-15,0%	0,6%	19,0%	12,0%

Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.

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

Væsentligste aktiviteter

Kommanditaktieselskabets væsentligste aktivitet er at investere i, udvikle og udleje fast ejendom i Tyskland, hovedsageligt boligudlejningsejendomme. Aktiviteten udøves direkte i moderselskabet samt i et tysk datterselskab, og samlet benævnes koncernen under ét som "Ejendomsselskabet".

Udviklingen i året

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Året 2024 var præget af en kombination af vækst i lejeindtægterne og samtidig øgede afkastkrav til porteføljens ejendomme. Nettoeffekten på ejendomsværdierne af henholdsvis lejestigninger og de øgede afkastkrav resulterede i, at værdien af selskabets ejendomme forblev stort set uændret i løbet af året, jf. nedenfor.

Efter et rentefald i andet halvår af 2024 blev renteniveauet stabiliseret, hvilket skaber forventninger om en mere positiv udvikling for selskabets samlede resultat i 2025, hvor væksten i lejeindtægter forventes at fortsætte.

Frasalg af ejendomme til fremskaffelse af likviditet til exit-vinduet forløber planmæssigt. Som anført på side 12 skal der tilbagekøbes kapitalandele for 75,2 mio. EUR i 2025. Der er i 2024 notarberigtiget salg af ejendomme og ejerlejligheder for 71,9 mio. EUR, hvoraf ejendomme for 34,9 mio. EUR er overdraget i 2024. Selvom der har været et svagt marked, er ejendommene solgt til de bogførte værdier.

Årets resultat blev 4,0 mio. EUR (29,7 mio. DKK) mod -84,5 mio. EUR (-629,2 mio. DKK) i 2023. Dette års resultat forrentede dermed egenkapitalen med 0,8%, hvilket ikke anses for tilfredsstillende.

Nettoomsætningen (inklusive bidrag til fællesomkostninger) udgør 62,7 mio. EUR mod 62,8 mio. EUR i 2023, hvilket svarer til et fald på 0,2%. Faldet skyldes at fællesomkostninger og forbrugsudgifter, som viderefaktureres til lejerne, er faldet i forhold til 2023. Nettolejeindtægterne før bidrag til fællesomkostninger udgør 48,2 mio. EUR, hvilket er 3,0% højere end i 2023.

Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT) blev et overskud på 8,5 mio. EUR (63,7 mio. DKK) mod 9,3 mio. EUR (69,2 mio. DKK) i 2023. Der var i årsrapporten for 2023 opstillet en forventning om et resultat før dagsværdireguleringer på niveauet omkring 11,0 mio. EUR. Resultatet før dagsværdireguleringer er dermed 2,5 mio. EUR under det forventede, hvilket kan henføres til 0,5 mio. EUR i lavere lejeindtægter, 1,5 mio. EUR i højere vedligeholdelsesomkostninger og 0,6 mio. EUR i højere tab på tilgodehavender end forventet. Der var oprindeligt sat et ambitiøs mål om at reducere vedligeholdelsesomkostningerne i 2024, hvilket ikke har været muligt at realisere af forskellige årsager – blandt andet prisstigninger og flere uforudsete poster.

Dagsværdireguleringerne af ejendommene blev i 2024 negative med 2,2 mio. EUR (2023: -109,3 mio. EUR). Faldet i 2024 udgør 0,2%. Den samlede ejendomsporteføje er værdiansat til 1.147 mio. EUR (8.560 mio. DKK) pr. 31. december 2024.

Ledelsen er meget opmærksom på, af en stor del af Ejendomsselskabets investorer tillægger det stor betydning, at der årligt udloddes udbytte til disse. Med det betydelige likviditetstræk, der følger af indløsningen af aktier i det igangværende men endnu ikke afsluttede exit-vindue, indstiller bestyrelsen imidlertid, at der ikke udbetales ordinært udbytte på baggrund af resultatet for 2024. Ledelsen vil imidlertid gerne arbejde for, at der senere på året, når salget af ejendomme til brug for finansieringen af exit-vinduet er helt på plads, og den optagne bridgefinansiering er indfriet, søges skabt grundlag for en ekstraordinær udbytteudlodning i 2025 til investorerne. Med de positive udsigter, som ledelsen har for fremtiden, vil ledelsen tillige arbejde for, at der skabes grundlag for, at der kan udbetales ordinært udbytte i 2026 på baggrund af resultatet for 2025, jf. forventningerne til 2025 nedenfor.

Udviklingen i det tyske ejendomsmarked

Markedet for investeringsejendomme i Tyskland var karakteriseret ved meget lav omsætning i starten af 2024, men omsætningen steg i takt med ECB's reduktioner af styringsrenten. Investorinteressen er særligt koncentreret om bolig- og logistikejendomme, hvorimod retail- og kontorsegmenterne fortsat er meget udfordrede.

I 2023 og i starten af 2024 var der en forhåbning blandt visse investorer om, at der ville opstå mulighed for at købe aktiver af nødlidende ejendomsselskaber. Dette har ikke vist sig tilfældet i nævneværdigt omfang, og samtidig med reduktionen af styringsrenten er dynamikkerne i investeringsmarkedet igen sundere. Dette er eksemplificeret ved en meget lav investeringsaktivitet i starten af 2024, og med interesse udelukkende fra mindre private investorer. Imod slutningen af 2024 steg aktivitetsniveauet, båret af både private og institutionelle aktører. Aktiviteten og interessen er fortsat ind i 2025.

Beretning

Boliglejemarkedet i Tyskland er fortsat præget af en betydelig ubalance mellem vækst i efterspørgslen og udbuddet af boliger, hvilket ses materialiseret i lejestigninger. I 2024 realiserede selskabet lejestigninger på 3,0%, og i 2025 forventer vi ligeledes en vækst i lejeindtægterne. Nybyggeriet forventes ikke at nå det behov, som det tyske samfund reelt efterspørger, hvilket forventes at give øget opadgående pres på lejeindtægterne på både kort og mellemlang sigt.

Salg af ejendomme og ejerlejligheder i 2024

Der er i 2024 solgt og overdraget 11 ejendomme for i alt 34,6 mio. EUR i Hannover, Düsseldorf, Köln og Frankfurt. Herudover er der solgt 2 mindre ejerlejligheder i Hamborg.

De overtagne ejendomme er solgt til de bogførte værdier. Tabet på 1,2 mio. EUR ved salg af investeringsejendomme skyldes primært salgsomkostninger.

Udvikling i tilgodehavender fra udlejning

Lejetilgodehavender (netto) andrager 1,9 mio. EUR pr. 31. december 2024. (2023: 3,6 mio. EUR). Heraf udgør tilgodehavendet hos lejerne for bidraget til fællesomkostninger (Nebenkosten) og forbrugsafgifter 0,5 mio. EUR pr. 31. december 2024 (2023: 2,0 mio. EUR).

Der er hensat 1,5 mio. EUR (2023: 0,8 mio. EUR) til imødegåelse af tab på lejetilgodehavender.

Ejers andele af fællesomkostninger og forbrugsafgifter (forskellen mellem bidrag fra lejer og de faktiske omkostninger) udgjorde 0,5 mio. EUR (2023: 0,6 mio. EUR). Denne andel affholdes af ejer (Ejendomsselskabet), dels på grund af tomgang og dels fordi nogle erhvervslejekontrakter f.eks. rummer klausuler om, at lejer fritages for deltagelse i dele af Nebenkosten, typisk grundskatter, således at Ejendomsselskabet ikke opnår fuld omkostningsrefusion.

Moderniseringer, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

Der er i 2024 afholdt vedligeholdelsesomkostninger for 5,9 mio. EUR (2023: 5,3 mio. EUR) samt gennemført moderniseringer, forbedringer, nybyggeri og tilbygninger for 14,8 mio. EUR (2023: 19,1 mio. EUR), som er aktiveret på de enkelte ejendomme.

På moderniseringssiden har fokus været på at færdiggøre de igangværende to nybyggerier. I Köln er opførelsen af 16 lejligheder samt P-kælder i Sinzigerstrasse 9-11 færdig, og byggeriet var ultimo 2024 under aflevering. Nybyggeriet af 1.180 m² bolig i gården på ejendommen i Mainstrasse, Frankfurt er blevet færdig i slutningen af 2024, og udlejningen er påbegyndt. Renoveringen af de omkringliggende ejendomme i Mainstrasse er i gang og bliver færdig i 2025.

Ombygningen af baghuset i Moritzstrasse 64, Wiesbaden, til boliger er færdigt og udlejet i 2024.

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

Driftsomkostninger

De samlede driftsomkostninger udgjorde 25,3 mio. EUR (2023: 25,2 mio. EUR), hvoraf fællesomkostninger og forbrugsafgifter udgør 10,5 mio. EUR. Vedligeholdelse udgjorde 5,9 mio. EUR, og omkostninger til tyske administratorer var 2,3 mio. EUR. Der er i året konstateret tab og hensat til tab på lejetilgodehavender på 0,9 mio. EUR. De resterende driftsomkostninger, som omfatter advokat, bankgebyrer, genudlejningsomkostninger og diverse, udgjorde 1,2 mio. EUR.

Administrationsomkostninger

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

Tilbage i 2021 blev forvalteraftalen genforhandlet, således at det løbende forvalterhonorar blev nedsat fra oprindeligt 0,5% p.a. til 0,37% p.a. i 2024 og herefter nedtrappes yderligere med 0,01%-point om året i 2 år til 0,35% p.a. i 2026 (beregnet af den gennemsnitlige balance opgjort kvartalsvis). Dette har medført en besparelse på 1,5 mio. EUR i 2024 i forhold til den oprindelige aftale. Som incitamentsordning for Core Property blev der samtidigt indført performance fee på 20% af stigningen i den årlige NOI (ekskl. fee) med et high water mark. Der betales ikke performance fee for 2024.

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

Aflønning af bestyrelsen udgjorde 82.000 EUR (611.000 DKK). Bestyrelsesshonorarerne for 2023/24 er pristalsreguleret med 1,0%.

Beretning

Finansielle poster

De finansielle poster udgjorde i 2024 en samlet nettoomkostning på 24,0 mio. EUR (2023: 22,8 mio. EUR), hvoraf rentebetalinger på realkredit- og banklån m.v. udgjorde 29,0 mio. EUR (2023: 24,9 mio. EUR). Nettorenteindtægterne på Ejendomsselskabets renteafdækning i form af renteswaps udgjorde 5,1 mio. EUR (2023: 2,1 mio. EUR). Den samlede gennemsnitlige finansieringsrente udgjorde 4,1% (2023: 3,9%).

Skat af årets resultat

Den aktuelle skat af årets resultat udgør 1,8 mio. EUR, idet der i forbindelse med salg af ejendomme realiseres udskudte skatter på tidligere års værdireguleringer og genvundne afskrivninger.

Den samlede (aktuelle og udskudte) skat af årets resultat udgør en indtægt på 1,2 mio. EUR.

Ejendomsselskabet er skattepligtigt i Tyskland af ejendomsdriften. Den aktuelle skattesats i Tyskland udgør 15,825%.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra Ejendomsselskabets ordinære driftsaktivitet er steget fra 7,2 mio. EUR i 2023 til 10,6 mio. EUR i 2024.

Likviditeten fra investeringsaktiviteterne var med 19,0 mio. EUR, som kan tilskrives salg af ejendomme til brug for finansiering af exit-vinduet. Der er investeringer på 14,8 mio. EUR i nybyggeri og forbedringer i ejendomsporteføljen.

Der er i regnskabsåret udbetalt udbytte til aktionærerne på 8,4 mio. EUR (62,9 mio. DKK).

Ejendomsselskabet har en driftskredit på 15 mio. EUR til brug for finansiering af byggeprogrammet og løbende likviditetsoptimering. Pr. 31. december 2024 var der ikke trukket på driftskrediten.

De likvide beholdninger andrager 17,8 mio. EUR pr. 31. december 2024. Hertil kommer likviditetsberedskabet på 15,0 mio. EUR på driftskrediten.

Særlige finansielle risici

Afdækning af renterisiko

Fremmedkapitalfinansieringen af Ejendomsselskabets ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, som er variable Euribor 3-måneders obligationslån.

Den samlede renteafdækning består af renteswaps for 420 mio. EUR pr. 31. december 2024, svarende til 71% af Ejendomsselskabets variable Euribor-lån. Renteafdækningen via renteswaps sker til en gennemsnitlig fast rente på 2,4% (ekskl. bidrag og tillæg) gældende for en periode på 3,4 år.

Det urealiserede nettotab på Ejendomsselskabets renteafdækning udgjorde 2,1 mio. EUR pr. 31. december 2024 (2023: Nettogevinst 2,4 mio. EUR).

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

Valutarisiko

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

Vurdering af investeringsejendomme

Investeringsejendommene er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med tidligere år er gennemført af NAI apollo valuation & research GmbH ("NAI apollo") i Frankfurt am Main. Værdiansættelsen er foretaget i overensstemmelse med definitionen i den Internationale Regnskabsstandard om Investeringsejendomme, med henblik på at finde den pris, ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængdevilkår på balancen dagen.

NAI apollo har foretaget vurderingen af ejendommene ved brug af en Discounted Cash Flow-model.

Valuarerne har vurderet den samlede ejendomsportefølje til 1.147 mio. EUR. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 24,2 gange den faktiske nettoleje (opgjort i oktober 2024). I 2023 var faktoren 24,7. Faldet i faktor er imidlertid blevet opvejet af en stigning i lejen på ca. 3,3%, således at valuareren har vurderet ejendommene 1,1% højere end ved udgangen af

Beretning

2023. Der er i 2024 investeret 14,8 mio. EUR i forbedringer, moderniseringer, nybyggeri og tilbygninger på ejendommene. Dette betyder at der er investeret mere i ejendommen end valuarens stigning, hvorfor der samlet set fremkommer en negativ værdiregulering i 2024 på 2,2 mio. EUR. Dette svarer til en negativ værdiregulering på 0,2%.

Dagsværdien pr. m² udlejningsareal udgør 2.909 EUR (2024: 2.863 EUR), hvilket svarer til en stigning på 1,6%.

Årets udvikling i investeringsejendomme fordelt på byer kan specificeres således:

(i EUR 1.000)	Valuarvurdering 2023	Forbedringer mv. 2024	Afgang ejendomme 2024	Værdi- reguleringer 2024	Valuarvurdering 2024
Hamburg	269.600	2.536	-221	-15	271.900
Berlin	72.000	283	0	1.617	73.900
Hannover	115.400	1.110	-9.200	-180	107.130
Düsseldorf	236.460	2.160	-3.100	-860	234.660
Köln	213.610	2.981	-3.600	1.419	214.410
Bonn	53.300	204	0	396	53.900
Frankfurt/Main/Wiesbaden	209.450	5.520	-18.900	-4.570	191.500
	1.169.820	14.794	-35.021	-2.193	1.147.400

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

	Faktor (valuarvurdering / aktuel nettoleje)		Afkast i procent (beregnet på forventet netto markedsleje)	
	2024	2023	2024	2023
	Hamburg	24,6	24,9	4,4%
Berlin	26,5	27,7	4,4%	4,3%
Hannover	21,8	22,3	5,1%	5,0%
Düsseldorf	24,7	25,3	4,5%	4,5%
Köln	25,7	26,2	4,4%	4,4%
Bonn	22,6	22,3	5,1%	5,1%
Frankfurt/Main/Wiesbaden	22,7	23,4	4,7%	4,7%
	24,2	24,7	4,6%	4,5%

Ændringer i afkastkravet for investeringsejendommene vil påvirke dagsværdien. Eksempelvis vil en ændring på +/-0,5 i faktoren på aktuel leje påvirke værdien med ca. +/- 23,7 mio. EUR.

Valuaren gør opmærksom på den fortsatte politiske og økonomiske usikkerheder smittet af på ejendomsmarkedene og har ført til et markant fald i transaktionsvolumen af investeringsejendomme. Der er derfor en større usikkerhed i værdiansættelsen af investeringsejendomme end normalt, idet valuaren kan lægge mindre vægt på aktuelle markedsdata i forbindelse med værdiansættelsen.

Egenkapital og Net Asset Value pr. aktie

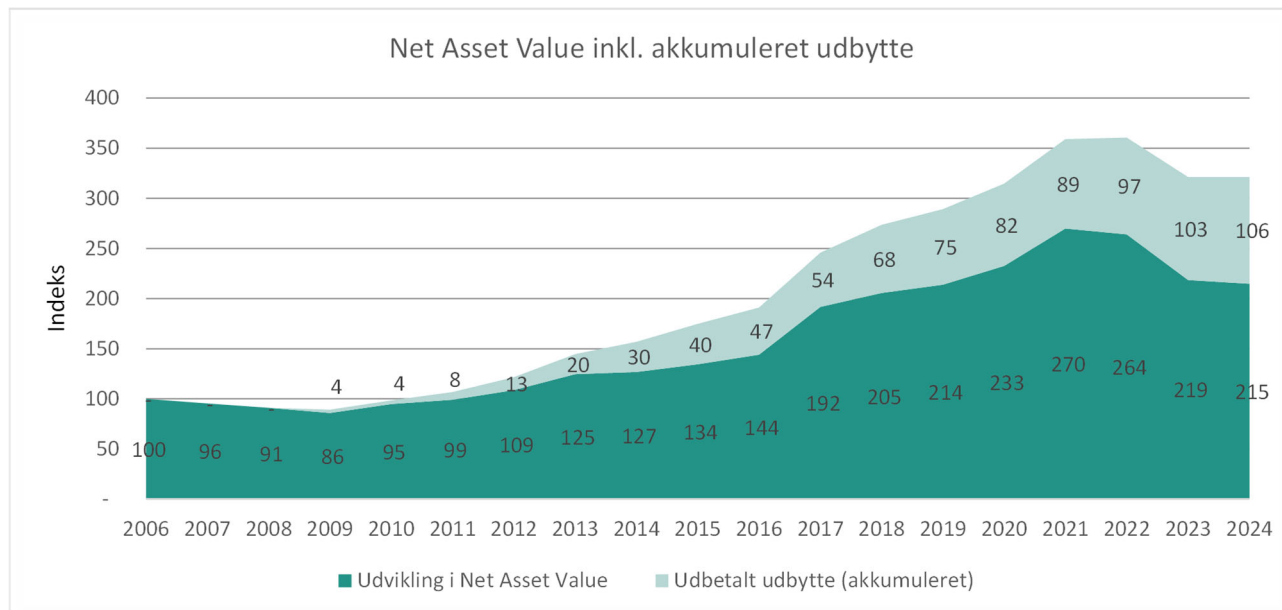
Net Asset Value, hvor der tages højde for dagsværdiregulering af prioritetsgæld, kan efter ledelsens vurdering opgøres således:

	Pr. aktie à nom. DKK 25.000 DKK	Ejendoms- selskabet 100% DKK 1.000	Pr. aktie à nom. DKK 25.000 EUR	Ejendoms- selskabet 100% EUR 1.000
Egenkapital i moderselskabet	107.730	3.565.850	14.441	477.996
Negativ dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-364	-12.033	-49	-1.613
Skatteeffekt på 15,825% heraf	58	1.904	8	255
Net Asset Value pr. 31. december 2024	107.424	3.555.721	14.400	476.638

Baseret på udviklingen i Net Asset Value kan afkastet for 2024 opgøres til 0,0%, når der tages højde for det udbetalte udbytte.

Beretning

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



Som det fremgår af grafen, er den oprindelige investering i 2006 (indeks 100) steget til indeks 215 i 2024. Hertil kommer det udbetalte udbytte igennem årene, som svarer til 106% af den oprindelige investering. Det samlede afkast svarer til indeks 331, hvilket giver et samlet afkast på 221% siden etableringen.

Det samlede tidsvægtede afkast siden etableringen kan beregnes til 8,4% p.a.

Ejerforhold

Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab ejes af to danske pensionskasser, 1.035 private investorer og partnergruppen i Core Property P/S.

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

Exit-vindue i 2024

I henhold til vedtægterne har aktionærerne mulighed for at tilmelde sig et exit-vindue i 2024. Resultatet blev, at der er tilmeldt investorer, svarende til 15,78% af selskabskapitalen.

De tilmeldte investorer fordeler sig på 74 private investorer med 252 mio. DKK og 1 pensionskasse med 309 mio. DKK. I alt skal der dermed tilbagekøbes aktier for en samlet kursværdi på 561 mio. DKK (75,2 mio. EUR).

Indløsningen forventes gennemført som tilbagekøb af egne aktier efter den ordinære generalforsamling, som afholdes den 24. marts 2025.

Forventningerne til 2025

Frasalg af ejendomme til fremskaffelse af likviditet til exit-vinduet i 2025 forløber planmæssigt. Der er i 2024 notarberigtiget salg af ejendomme for 71,9 mio. EUR, hvoraf ejendomme for 34,9 mio. EUR er overdraget i 2024. De resterende ejendomme med en salgsværdi på 37 mio. EUR overdrages i 2025. Det forventes, at der skal sælges for yderligere knap 60 mio. EUR for at skaffe den fornødne likviditet til exit-vinduet, indfrielse af prioritetsgæld i forbindelse med frasalget og skatter af ejendomsavancer.

Hvis salgene af ejendomme ikke når at blive gennemført inden indløsningen, har Ejendomsselskabet fået bevilliget en kreditfacilitet til brug for midlertidig finansieringen heraf. Ejendomsselskabet behøver derfor ikke at forhaste frasalget af ejendommene.

Selskabets valuar vurderer, at stigningen i investorenes afkastkrav er stabiliseret i denne markeds cyklus og dermed, at fortsatte lejestigninger vil slå tydeligere igennem i ejendomsvurderingerne i 2025. Ejendomsmassen er kendetegnet ved

Beretning

fortsat at kræve aktivt asset management, og ved gendulejning ofte modernisering af lejemål for at maksimere lejeindtægterne. I alt forventes posten forbedringer, moderniseringer samt lejlighedsrenoveringer at udgøre 11,5 mio. EUR i 2025.

Der arbejdes på en markant forøgelse af antallet af ejendomme, der efter endt ejerlejlighedsopdeling frasælges som ejerlejligheder, idet der i dag for sådanne ejendomme skønnes at kunne opnås priser, som er i størrelsesorden 30% højere end de bogførte værdier. Disse frasalge får først effekt i slutningen af 2025.

Selskabets fokus på at øge driftsindtjeningen, bl.a. ved at opnå lejestigninger, er fortsat centralt. Stigningerne i lejeindtægterne forventes i 2025 at blive på brutto ca. 4,4% inkl. de forventede stigninger fra de færdige nybyggerier, ombygninger og lejlighedsrenoveringer. Dette er opgjort før effekten fra frasalge af ejendomme.

Forventningerne til fald i de variable renter i 2025 betyder, at finansieringsomkostningerne i 2025 forventes at falde fra 24,0 mio. EUR til 20,7 mio. EUR.

Det ordinære resultat før dagsværdireguleringer og skat forventes at stige til et niveau omkring 11 mio. EUR, svarende til 2,7% af egenkapitalen.

Nettogeinst fra frasalge af ejendomme og ejerlejligheder forventes i 2025 at blive minimal. Dagsværdireguleringen af ejendommene forventes at udgøre 24,0 mio. EUR, hvis effekten af lejestigningerne alt andet lige slår igennem på valuarvurderingerne ultimo 2025. Her forudsættes afkastforventningerne i øvrigt at holdes uændret.

Ledelsen forventer på den baggrund, at resultatet før skat stiger til et niveau omkring 36 mio. EUR, svarende til knap 9,0% af egenkapitalen.

Redegørelse for samfundsansvar i henhold til årsregnskabslovens § 99 a

Forretningsmodel

Ejendomsselskabet, som blev etableret i 2006, har investeret i udlejningsejendomme i større nordtyske byer. Ejendommene, som primært er boligudlejningsejendomme, blev erhvervet i perioden 2006 - 2008. Ejendomsporteføljen består af 203 velbeliggende ejendomme.

Ejendomsselskabet forvaltes af Core Property P/S, som sammen med bestyrelsen har fokus på:

- at optimere den løbende drift
- at udvikle og forbedre ejendommene til gavn for lejere og investorer
- at sælge ejendomme og ejerlejligheder i et begrænset omfang med henblik på afkastoptimering
- at monitorere renteudviklingen og afdække renterisikoen i overensstemmelse med Ejendomsselskabets risikoprofil
- at sikre investorerne et stabilt langsigtet afkast i form af såvel værdistigninger som udbytte

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

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

Politikker, aktiviteter og resultater

Forvalters arbejde med bæredygtighed

Forvalteren (Core Property) af Ejendomsselskabet har fokus på at bidrage til en bæredygtig fremtid med særlig vægt på at reducere CO₂-udledningen og ressourceforbrug i øvrigt.

Forvalteren arbejder ud fra en overordnet ESG-agenda, som er udstykket af UN PRI, som forvalteren (Core Property) har tilsluttet sig, ligesom forvalteren har udvalgt 4 af de 17 FN verdensmål for bæredygtig udvikling, som Ejendomsselskabet særligt kan understøtte med aktive tiltag.

- **UN PRI** (se www.unpri.org/signatories). UN PRI er en frivillig UN sponsoreret organisation, som vil fremme ESG agendaen indenfor 9 prioriterede områder. Se førnævnte webside for yderligere information herom.
- **De 4 FN verdensmål**, som er udvalgt, er: (3) sundhed og trivsel, (11) bæredygtige byer og lokalsamfund, (12) ansvarligt forbrug og produktion samt (12) klimaindsats.

Miljø- og klimapåvirkning

Det er Ejendomsselskabets overordnede mål at tilbyde boliger, der har så lille et ressourceforbrug som muligt, dvs.:

- ressourceforbruget reduceres på langt sigt ved, at der tages hensyn hertil ved den løbende vedligeholdelse.
- der tilskyndes til ressourcebevidsthed og -besparelser hos lejere, bl.a. gennem nem adgang til affaldssortering og økonomisk incitament ved at begrænse vand- og varmekonsum.

Den løbende udledning af CO₂ i forbindelse med ejendommens daglige drift og anvendelse, samt den løbende vedligeholdelse, er blandt de væsentlige risici for miljøet.

Det er Ejendomsselskabets politik:

- at understøtte hensigtsmæssig forbrugs-/beboeradfærd bl.a. ved måling af individuelt forbrug
- at omstille varmekilder fra olie og gas til miljøvenlige energikilder
- at ejendomme så vidt muligt er beliggende nær (kan nås med) offentlig transport.

Ved om-/til- og nybyggeri er byggeafdelingen forpligtet til at vælge løsninger, som tilgodeser ovenstående, og til at dokumentere valget af løsning, således at:

- alle gældende byggeregler overholdes, således at selskabet overholder gældende miljøregler for så vidt angår nye byggematerialer og bortskaffelse af nedbrydningsmaterialer.
- Energi- og ressourceforbruget reduceres, hvor det er økonomisk fordelagtigt. I forbindelse med renoveringer af ejendomme skal isoleringen forbedres, ligesom energiforbruget optimeres gennem fx fornyelse af varmesystemer og anvendelse af LED-belysning.

Ejendomsselskabet har i 2024 anvendt EUR 14,9 mio. på vedligeholdelse og modernisering af de eksisterende ejendomme.

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

	Enhed	2024	2023	Mål
Energimærke på ejendomme				
Energimærket ejendomsareal	%	96,1	95,4	95
Energimærke A	%	3,6	4,2	
Energimærke B	%	7,6	7,4	
Energimærke C	%	12,3	12,5	
Energimærke D	%	28,2	27,5	<25
Energimærke E	%	24,8	24,9	<20
Energimærke F	%	15,0	15,2	<10
Energimærke G	%	6,2	6,0	<5
Energimærke H	%	2,4	2,4	<5

Fordelingen af energimærker er opgjort ud fra ejerandelen af ejendomsarealerne. Ejendomsarealerne, der er undtaget krav om energimærkning, er ikke medtaget. Ejendomsarealer anvendt til vores ESG-nøgletal kan afvige fra de regnskabsmæssige arealer, hvilket skyldes, at der i ESG-oversigten tages udgangspunkt i energimærkedata.

Aktuelt har 75% af ejendomsmassen et energimærke, som er lavere end C.

Opvarmningsformen for selskabets ejendomme er vist i nedenstående tabel:

	Enhed	2024	2023	Mål
Opvarmningsform				
Fjernvarme	%	24,3	23,4	
Olie og gasfyr	%	74,6	75,6	<40
EI	%	0,7	0,6	
Andet	%	0,4	0,4	

Fordelingen på opvarmningsform er opgjort ud fra ejerandelen af ejendomsarealerne. Hvis der anvendes flere opvarmningsformer, er det alene hovedopvarmningsformen, som er anvendt.

Beretning

Sociale forhold, medarbejderforhold og menneskerettigheder

Det er Ejendomsselskabets mål at tilbyde boliger, hvor lejerne kan bo trygt i et boligmiljø med plads til forskellighed.

Det er Ejendomsselskabets politik:

- at udleje boliger til lejere uden hensyntagen til civilstand, alder og tilknytning til arbejdsmarkedet med vægt på betalbare boliger
- at udforme og indrette boligområder, der fremmer tryghed og skaber rammer for fællesskab hos lejerne.

	Enhed	2024	2023	2022	Mål
Sociale data					
Lejeromsætning årligt	%	9	9	11	<15

Lejeromsætning er beregnet for boliglejemål, hvor antal nye lejekontrakter er set i forhold til samlede antal lejemål.

Der er set bort fra førstegangsudlejninger af boliglejemål. Opgørelsen er foretaget på baggrund af lejedata indsamlet til valuarvurderinger i oktober hvert år.

Som en proxy for lejertilfredshed er der i ovenstående tabel opgjort den årlige lejeromsætning i %. Den lave lejeromsætning tages som udtryk for en høj lejertilfredshed.

Ejendomsselskabet har ingen medarbejdere ansat, idet alle opgaver er outsourcet til underleverandører og samarbejdspartnere.

Ejendomsselskabet vurderer, at risikoen for væsentlige overtrædelser af menneskerettigheder og arbejdsmiljø er størst i forbindelse med større byggeprojekter.

Derfor har Ejendomsselskabet i forbindelse med større byggeprojekter fastsat følgende politik:

- I alle større entreprisekontrakter stilles der krav til leverandørerne om, at de overholder gældende lovgivning vedrørende bekæmpelse af sort arbejde og social sikring af medarbejdere samt overholdelse af lovgivningen vedrørende arbejdsmiljø. Entreprenørerne er forpligtede til at sikre, at deres underleverandører tillige overholder disse regler. Væsentlige overtrædelser giver Ejendomsselskabet ret til at opsige kontrakten.
- Alle væsentlige arbejdsulykker skal rapporteres til Ejendomsselskabet.
- I forbindelse med større byggesager entreres der i henhold til tyske krav med et uafhængigt certificeret tilsyn, der ved jævnlig kontrol på byggepladsen sikrer, at alle arbejder udføres med størst mulig hensyntagen til de ansattes sikkerhed og sundhed. Tilsynet udarbejder efter hvert besøg en tilsynsrapport, der gennemgås med den ansvarlige entreprenør med kopi til den af Ejendomsselskabet udpegede tyske byggeleder.

Der er i 2024 ikke blevet indrapporteret arbejdsulykker med væsentlige skader.

Ejendomsselskabets forvalter vil i 2025 i forbindelse med implementering af CSRD fortsætte arbejde på at konkretisere politikkerne for sociale forhold, medarbejderforhold og menneskerettigheder samt arbejde med rapportering på disse forhold, således at det vil være muligt at følge udviklingen.

Antikorruption

Ejendomsselskabet har i samarbejde med forvalteren Core Property P/S fastsat nedenstående politik:

- Core Property P/S og deres samarbejdspartnere må kun modtage beskedne og lejlighedsvise gaver fra leverandører.
- Der må ikke gives gaver, udover mindre lejlighedsgaver (maks. 750 DKK).
- Forvalteren Core Property P/S har ligeledes stillet tilsvarende krav til de lokale ejendomsadministratorer i Tyskland.

Uanset denne politik er der en risiko for, at underleverandørerne kan deltage i korruption/bestikkelse af fx myndigheder ved at betale disse af "egen" lomme. Desuden er der en risiko for, at de lokale ejendomsadministratorer i Tyskland kan modtage penge fra underleverandører i form af returkommission.

I forbindelse med forvalterens løbende kontrol af lokale ejendomsadministratorer i Tyskland, er der fokus på, at Ejendomsselskabet kun betaler regninger efter originale bilag med dokumenterede udgifter, og at priser benchmarkes op mod sædvanlige omkostninger.

Forvalteren Core Property P/S har desuden en klagemulighed, hvor Ejendomsselskabets samarbejdspartnere kan indberette eventuelle overtrædelser af antikorruptionspolitikken.

Beretning

Der har ikke været indberetninger eller konstateret korrupsion i 2024.

Ejendomsselskabets forvalter vil i 2025 fortsætte dialogen med de lokale ejendomsadministratorer om deres arbejde med at overholde ovenstående politikker og retningslinjer.

God ledelse (Governance)

Forvaltning af Ejendomsselskabet sker i overensstemmelse med udbudsmaterialet for selskabet (Offering Memorandum), evt. senere vedtagne ændringer i Ejendomsselskabets forvaltningsstrategi samt forvaltningsaftalen.

Dermed er der faste rammer for forvaltningen hvad angår investeringsfokus på ejendomsstype og placering, løbende drift, finansieringsstrategi og sikring af investorenes interesser.

Ejendomsselskabets bestyrelse skal yderligere tilse, at forvaltningen hos Core Property sker i henhold til investorenes interesser og i overensstemmelse med udbudsmateriale og senere vedtagne ændringer hertil.

I henhold Årsregnskabslovens § 99 b kan det oplyses, at bestyrelsen i 2024 har fastsat et mål om at have en ligelig kønsfordeling af medlemmer i bestyrelsen, således at der er to medlemmer (40%) af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen ved det nuværende antal bestyrelsesmedlemmer.

Målsætningen er pt. ikke opfyldt, idet bestyrelsen i dag kun har et medlem af det underrepræsenterede køn. Bestyrelsen har derfor et mål om, at en ligelig kønsfordeling efter Erhvervsstyrelsens retningslinjer senest skal være opfyldt i 2026.

Bestyrelsen vil fremadrettet så vidt muligt opfordre aktionærerne til at indstille egnede kandidater af det underrepræsenterede køn til bestyrelsen på kommende generalforsamlinger for at nå målet. Moderselskabet har ingen ansatte i øvrigt, hvorfor der ikke er fastsat politik for øvrige ledelseslag.

	2024	2023
Øverste ledelsesorgan (bestyrelse)		
Samlede antal medlemmer	5	5
Underrepræsenterede køn	20%	20%
Måltal	40%	40%
Årstal for opfyldelse	2026	2026
Øvrige ledelsesniveauer (direktion)*		
Samlede antal medlemmer	3	2
Underrepræsenterede køn	0%	0%

*Selskabet er undtaget for pligten til at opstille måltal, da såvel selskabet som forvalter i det seneste regnskabsår har beskæftiget færre end 50 medarbejdere.

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

	Enhed	2024	2023	2022	Mål
Ledelsesdata (Governance)					
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	98	100	92	>90
Whistleblower-indberetninger til forvalter	Antal	0	0	0	0

Hertil kommer, at forvalter af Ejendomsselskabet har politikker for identifikation og håndtering af interessekonflikter, IR politik og whistleblowerordning. Antallet af whistleblower-indberetninger til forvalteren med relation til Ejendomsselskabet eller til forvalteren selv er vist ovenfor i tabellen.

Redegørelse for politik for dataetik i henhold til årsregnskabslovens § 99 d

Ejendomsselskabet har vedtaget en politik for dataetik. Politikken beskriver Ejendomsselskabets tilgang til god dataetik og de principper, der er gældende for, hvordan Ejendomsselskabet behandler data etisk korrekt, ansvarligt og transparent. Politikken skal sikre, at Ejendomsselskabet tager sit ansvar som dataansvarlig alvorligt, overholder gældende lovgivning og følger udviklingen inden for god dataetik. Det er derfor ikke tilladt at bruge AI til behandling eller bearbejdning af data om fysiske personer, medmindre der er direkte lovhjemmel hertil.

Politikken for dataetik tager udgangspunkt i Ejendomsselskabets behandling af samarbejdspartneres data, i Ejendomsselskabets interne håndtering af data og i den omverden, Ejendomsselskabet opererer i.

- Politikken tager udgangspunkt i, at data, samarbejdspartnere overgiver til Ejendomsselskabet, er samarbejdspartneres data, som skal behandles inden for de gældende lovmæssige rammer; og der skal være transparens om Ejendomsselskabets opbevaring af data over for den enkelte samarbejdspartner.

Beretning

- Samarbejdspartnere har ret til at anmode om indsigt i egne personoplysninger, og Ejendomsselskabet skal ved anmodning oplyse, hvilke personoplysninger der opbevares og behandles samt på hvilket behandlingsgrundlag. Ejendomsselskabet arbejder kontinuerligt med at behandle og opbevare data struktureret, for at sikre overblik over, hvilke data Ejendomsselskabet opbevarer og behandler om de enkelte samarbejdspartnere.
- Ejendomsselskabets opbevaring og behandling af data skal værne om samarbejdspartnerens rettigheder samt sikre fortrolighed og hindre misbrug af data. Core Property P/S arbejder kontinuerligt på at sikre samarbejdspartnere mod misbrug af deres data, dette for at hindre, at tredjemand bl.a. gennem læk får mulighed for at anvende data.
- Ejendomsselskabet indsamler kun de nødvendige data og arbejder kontinuerligt med at slette personoplysninger samt øvrige data, der ikke længere er relevante; Ejendomsselskabet indhenter og opbevarer ikke flere oplysninger om samarbejdspartnere end det er forretningsmæssigt nødvendigt – og i det tidsrum, det er nødvendigt.
- Medarbejdere hos Ejendomsselskabets forvalter medvirker til etisk og ansvarlig behandling af data, og medarbejdernes bidrag er en væsentlig forudsætning for, at Ejendomsselskabets samarbejdspartnere kan have tillid til Ejendomsselskabets databehandling. Ejendomsselskabets forvalter sikrer, at dennes medarbejdere er informeret om politikken og betydningen af dens overholdelse.
- I Ejendomsselskabets samarbejde med eksterne tredjeparter sikrer vi, bl.a. med databehandleraftaler samt kontrol heraf, at tredjeparterne værner om data og har offentliggjort deres redegørelse for dataetik på virksomhedens hjemmeside.

Skattepolitik

Ejendomsselskabet følger de til enhver tid gældende skatteregler i såvel Danmark som i Tyskland. Selskabet er skattepligtigt i Tyskland af ejendomsdriften og betaler selskabsskat i Tyskland.

Danske aktiviteter beskattes i Danmark.

Model for periodisk offentliggørelse af oplysninger om finansielle produkter, jf. artikel 8, stk. 1, 2 og 2a, i forordning (EU) 2019/2088 og artikel 6, stk. 1, i forordning (EU) 2020/852

Produktnavn:

Identifikator for juridiske enheder

Ejendomsselskabet Nordtyskland
Kommanditaktieselskab

213800KHR3FL4S4B4Z02

Miljømæssige og/eller sociale karakteristika

Havde dette finansielle produkt et bæredygtigt investeringsmål?

Ja

Nej

Det foretog **bæredygtige investeringer med et miljømål:**

i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

Det foretog **bæredygtige investeringer med et socialt mål: %**

Det **fremmede miljømæssige/sociale (M/S) karakteristika**, og selv om det ikke havde en bæredygtig investering som mål, havde det en andel af bæredygtige investeringer på:

med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

med et socialt mål

Den fremmede M/S-karakteristika, men **foretog ikke nogen bæredygtige investeringer**

Ved "**bæredygtig investering**" forstås en investering i en økonomisk aktivitet, der bidrager til et miljømæssigt eller socialt mål, forudsat at investeringen ikke i væsentlig grad skader miljømæssige eller sociale mål, og at de investeringsmodtagende virksomheder følger god ledelsespraksis.

EU-klassificeringssystemet er et klassificeringssystem, der er fastsat i forordning (EU) 2020/852, og som opstiller en liste over **miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter**. Nævnte forordning indeholder ikke en liste over socialt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Bæredygtige investeringer med et miljømål kan være i overensstemmelse med klassificeringssystemet eller ej.



I hvilket omfang blev de miljømæssige og/eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opfyldt.

Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab fremmer miljømæssige og sociale karakteristika ved at opføre og drive ejendomme i overensstemmelse med de principper, der fremgår af ESG-politikken, herunder ambitionen om at tilbyde boliger, der har et så lille ressourceforbrug som muligt, som bidrager til

- o modvirkning af klimaændringer
- o tilpasning til klimaændringer
- o bæredygtig anvendelse af vand- og havressourcer
- o forebyggelse og bekæmpelse af forurening

For så vidt angår ambitionen om at tilbyde boliger med så lille et CO₂ aftryk som muligt, rapporterer forvalter og Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab CO₂ data i REALESG.

Hvordan klarede bæredygtighedsindikatorerne sig?

For at leve op til ambitionen om at reducere CO₂-forbrug og -udledning og skabe øget gennemsigtighed, har fondens forvalter, Core Property P/S, valgt at offentliggøre CO₂-forbruget for samtlige forvaltede fonde og ejendomme på sin hjemmeside.

For Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab var CO₂-intensiteten i 2024 på 2,97 kg CO₂e/m².

For ejendomme i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab er 2030-ambitionen en reduktion i CO₂e/m² på min. 10%.

● ...og sammenlignet med tidligere perioder?

Sammenholdes CO₂ intensiteten på 2,97 kg CO₂e/m² i 2024 mod 2,97 kg CO₂e/m² i 2023, er der sket en ændring på 0,00 %.

Emissionstallene for 2024 og 2023 er identiske. Det skyldes, at tallene fremgår ved beregning på baggrund af ejendommens bestående energimærker, og det er kun udledninger for varme, der indgår i beregningerne, da det endnu ikke har været muligt at indhente data for el. I Tyskland har det ikke været kutyme at have individuelle målere i boliger, og justering af energimærker f.eks. i forbindelse med forbedringer en tidskrævende og bekostelig affære. Vi afventer derfor opsætning af individuelle målere til aflæsning forbrugstal i samtlige fondens ejendomme i de kommende år, hvorefter det vil være muligt at oplyse faktiske forbrugstal.

● Hvad var målene for de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, og hvordan bidrog de bæredygtige investeringer til sådanne mål?

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

● Hvordan skadede de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, ikke i væsentlig grad nogen af de miljømæssige eller sociale bæredygtige investeringsmål?

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

Bæredygtighedsindikatorer måler, hvordan de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opnås.

De vigtigste negative indvirkninger er

investeringsbeslutningernes betydeligste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer i forbindelse med miljømæssige, sociale og personalemæssige spørgsmål, respekt for menneskerettighederne, bekæmpelse af korruption og bekæmpelse af bestikkelse.

— Hvordan blev der taget hensyn til indikatorer for negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer?

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

— Var de bæredygtige investeringer i overensstemmelse med OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder og FN's vejledende principper om erhvervslivet og menneskerettigheder? Nærmere oplysninger:”

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

EU-klassificeringssystemet fastsætter et princip om ikke at gøre væsentlig skade, hvorved investeringer, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, ikke i væsentlig grad bør skade målene i EU's klassificeringssystem, og der er specifikke EU-kriterier.

Princippet om ikke at gøre væsentlig skade gælder kun for de investeringer, der ligger til grund for det finansielle produkt, og som tager højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter. De investeringer, der ligger til grund for den tilbageværende andel af dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Andre bæredygtige investeringer må heller ikke i væsentlig grad skade miljømæssige eller sociale mål.



Hvordan tog dette finansielle produkt hensyn til de vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer?

Der henvises til erklæring om investeringsbeslutningers vigtigste negative indvirkning på bæredygtighedsfaktorer.



Hvad var dette finansielle produkts største investeringer?

Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab aktieselskab er udelukkende investeret i ejendomme

Største investeringer	Sektor	% aktiver	Land
Sossenheimer Weg 172-184, 196-198 / Kathrina-Petri-Str. 13-17		3,77%	
Mexikoring 5-17		3,02%	
Pistoriusstr. 31-34/ Gäblerstr. 1-7		2,61%	
Im Grund 3-13, Im Winkel 10-24, Broombeerweg 1-11		2,41%	
Bramfelder Chaussee 1-3/Fabriciusstr. 1-3		1,99%	
Rixdorfer Str. 3-13, Noellstr. 1, 2, 3, 5, Bredemeyerstr.	Ejendomme – primært til boligudlejning	1,98%	Tyskland
Kölner Landstr. 121, Rheindorfer Weg 3+5, Am Brückerbach 3+5		1,73%	
Dorotheenstr. 83-83c		1,64%	
Roedernstr. 4-7, Zeppelinstr. 14, 16, 34, 34a, 46, 46a, 92, 94, Triniusstr. 3-4a		1,60%	
Spaldingstr. 41-47		1,59%	

Listen omfatter de investeringer, der udgjorde den største andel af det finansielle produkts investeringer i referenceperioden:



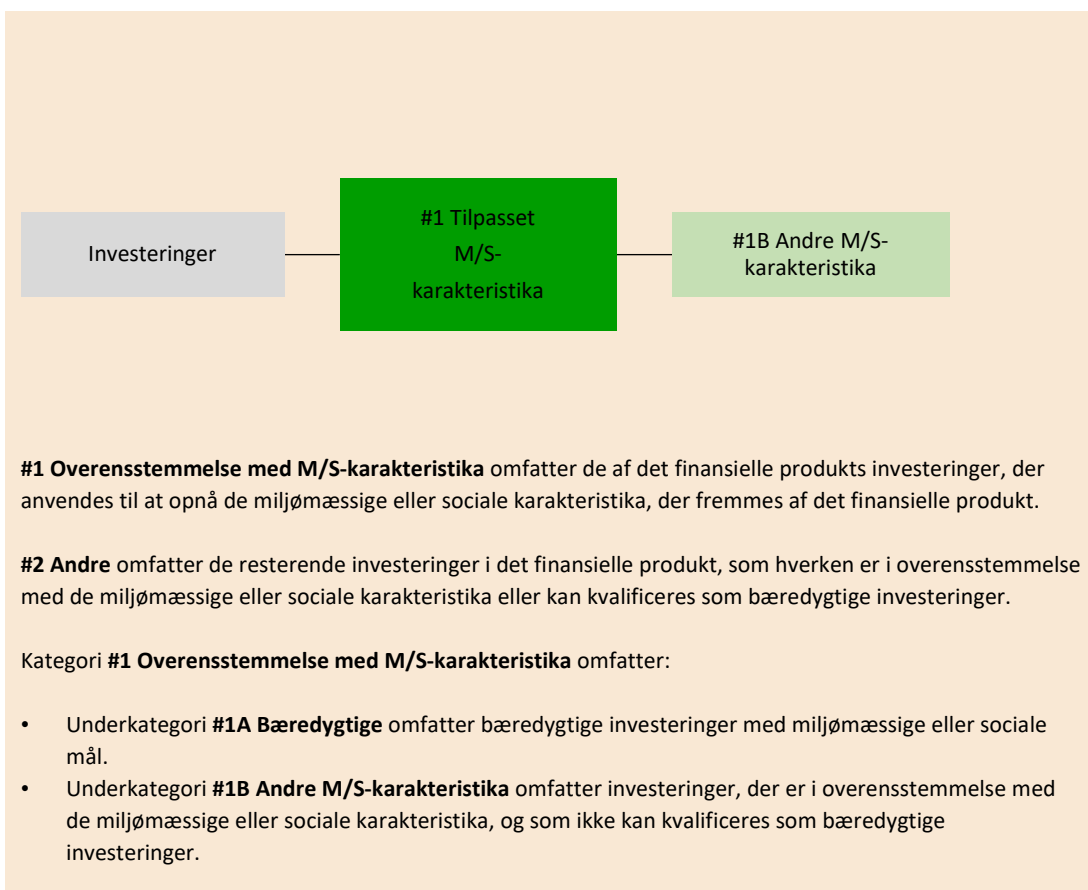
Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

Aktivallokering beskriver andelen af investeringer i specifikke aktiver.

For at være i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet omfatter kriterierne for **fossilgas** begrænsninger for emissioner og overgang til fuldt vedvarende energi eller kulstoffattige brændstoffer inden udgangen af 2035. For **atomenergi** indeholder kriterierne omfattende sikkerheds- og affaldshåndteringsregler. **Mulighedsskabende** aktiviteter gør det direkte muligt for andre aktiviteter at yde et væsentligt bidrag til et miljømål.

Hvad var aktivallokeringen?

Investeringen er foretaget i ovennævnte ejendomme og i overensstemmelse med fremme af M/S karakteristika.



Inden for hvilke økonomiske sektorer blev investeringerne foretaget?

Investeringer er foretaget 100% i ejendomme.



I hvilket omfang var de bæredygtige investeringer med et miljømål i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

Omstillingsaktiviteter er aktiviteter, for hvilke der endnu ikke findes kulstoffattige alternativer, og som bl.a. har drivhusgasemissions niveauer, der svarer til de bedste resultater.

Medførte det finansielle produkt investeringer i aktiviteter relateret til fossilgas og/eller atomenergi i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet¹?

Ja

Indenfor fossil gas

Indenfor for atomkraft

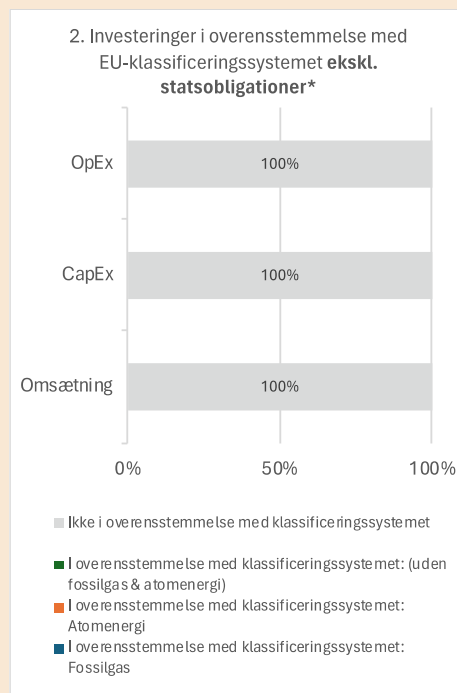
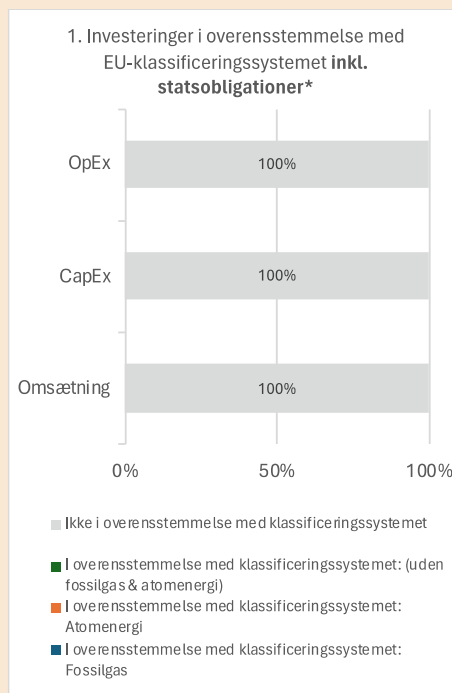
Nej

¹ Fossilgas- og/eller atomrelaterede aktiviteter vil kun være i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, hvis de bidrager til at begrænse klimaændringer ("modvirkning af klimaændringer") og ikke i væsentlig grad skader noget EU-klassificeringsmål — se forklarende note i venstre margen. Kriterierne i deres helhed for økonomiske aktiviteter inden for fossilgas og atomenergi, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, er fastsat i Kommissionens delegerede forordning (EU) 2022/1214

Aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, udtrykkes som en andel af:

- **omsætning**, der afspejler andelen af indtægter fra de investeringsmodtagende virksomheders grønne aktiviteter
- **kapitaludgifter (CapEx)**, der viser de grønne investeringer foretaget af investeringsmodtagende virksomheder, f.eks. med henblik på omstilling til en grøn økonomi
- **driftsudgifter (OpEx)**, der afspejler de investeringsmodtagende virksomheders grønne operationelle aktiviteter.

Diagrammerne nedenfor viser med **grønt** procentdelen af investeringer, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet. Da der ikke findes nogen hensigtsmæssig metode til at bestemme overensstemmelsen med klassificeringssystemet for statsobligationer*, viser det første diagram overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forhold til alle det finansielle produkts investeringer, inkl. statsobligationer, mens det andet diagram kun viser overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forbindelse med det finansielle produkts investeringer, ekskl. Statsobligationer.



* Med henblik på disse diagrammer omfatter "statsobligationer" alle statsengagementer

● **Hvad var andelen af investeringer i omstillingsaktiviteter og mulighedsskabende aktiviteter?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer

● **Hvordan var procentdelen af investeringer, der var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, sammenlignet med foregående referenceperioder?**

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer



Hvad var andelen af bæredygtige investeringer med et miljømål, der ikke var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?

N/A



er bæredygtige investeringer med et miljømål, der **ikke tager hensyn til kriterierne** for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter i henhold til forordning (EU) 2020/852.



Hvilken andel udgjorde socialt bæredygtige investeringer?

N/A – produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer



Hvilke investeringer blev medtaget under "Andre", hvad var deres formål, og var der nogen miljømæssige eller sociale minimumsgarantier?

Produktet har ingen investeringer medtaget under 'Andre'



Hvilke foranstaltninger er der truffet for at opfylde de miljømæssige og/eller sociale karakteristika i referenceperioden?

Bestående ejendomme bliver løbende energioptimeret, og der er fokus på udvikling og brug af fællesarealer (legepladser, grønne områder) for at understøtte biodiversitet og fremme sociale fællesskaber.



Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?

N/A

- **Hvordan adskiller referencebenchmarket sig fra et bredt markedsindeks?**

N/A

- **Hvordan klarede dette finansielle produkt sig med hensyn til bæredygtighedsindikatorerne for at fastslå, om referencebenchmarket var i overensstemmelse med de miljømæssige eller sociale karakteristika, det fremmer?**

N/A

- **Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?**

N/A

- **Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med det brede markedsindeks?**

N/A

Referencebenchmarks er indekser til måling af, om det finansielle produkt opnår de miljømæssige eller sociale karakteristika, det fremmer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Nettoomsætning	2	62.711	62.831	61.710	61.901
Driftsomkostninger	3	-25.262	-25.220	-25.003	-25.028
Bruttoresultat		37.449	37.611	36.707	36.873
Administrationsomkostninger	4	-4.904	-5.531	-4.904	-5.531
Resultat før finansielle poster		32.545	32.080	31.803	31.342
Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	777	-1.815
Finansielle indtægter	6	26	23	482	498
Finansielle omkostninger	7	-24.033	-22.822	-24.031	-22.820
Resultat før dagsværdireguleringer mv.		8.538	9.281	9.031	7.205
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8	-2.193	-109.331	-2.686	-107.255
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	9	-1.210	39	-1.210	39
Resultat før skat		5.135	-100.011	5.135	-100.011
Skat af årets resultat	10	-1.151	15.561	-1.151	15.561
Årets resultat		3.984	-84.450	3.984	-84.450

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	8.438	0	8.438
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			777	-1.815
Overført resultat		3.984	-92.888	-91.073
		3.984	-84.450	3.984
				-84.450

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2024 EUR 1.000	2023 EUR 1.000	2024 EUR 1.000	2023 EUR 1.000
Investeringsejendomme	11	1.147.400	1.169.820	1.121.214	1.144.159
Materielle anlægsaktiver		1.147.400	1.169.820	1.121.214	1.144.159
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	0	0	14.956	14.179
Finansielle anlægsaktiver		0	0	14.956	14.179
Anlægsaktiver		1.147.400	1.169.820	1.136.170	1.158.338
Tilgodehavender fra udlejning	13	1.941	3.645	1.733	3.204
Tilgodehavende hos dattervirksomheder		0	0	11.392	11.847
Andre tilgodehavender	14	1.741	3.085	1.719	3.073
Selskabsskat		155	308	155	308
Tilgodehavender		3.837	7.038	14.999	18.432
Likvide beholdninger	15	17.848	6	17.766	6
Omsætningsaktiver		21.685	7.044	32.765	18.438
Aktiver		1.169.085	1.176.864	1.168.935	1.176.776

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024 EUR 1.000	2023 EUR 1.000	2024 EUR 1.000	2023 EUR 1.000
Kommanditaktiekapital		110.955	110.955	110.955	110.955
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	13.352	12.575
Reserve for sikring		-1.737	2.059	-1.737	2.059
Overført resultat og frie reserver i øvrigt		368.778	364.182	355.426	351.607
Foreslået udbytte for regnskabsåret	16	0	8.438	0	8.438
Egenkapital		477.996	485.634	477.996	485.634
Hensættelse til udskudt skat	17	92.602	93.499	92.602	93.499
Hensatte forpligtelser		92.602	93.499	92.602	93.499
Ansvarligt lån fra komplementar	18	17	17	17	17
Gæld til realkreditinstitutter	19	590.701	572.545	590.701	572.545
Langfristede gældsforpligtelser		590.718	572.562	590.718	572.562
Gæld til realkreditinstitutter	19	146	145	146	145
Gæld til kreditinstitutter		0	21.416	0	21.491
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1.761	1.571	1.733	1.527
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.007	826	892	709
Selskabsskat		1.838	542	1.838	542
Anden gæld	20	3.017	669	3.010	667
Kortfristede gældsforpligtelser		7.769	25.169	7.619	25.081
Gældsforpligtelser		598.487	597.731	598.337	597.643
Passiver		1.169.085	1.176.864	1.168.935	1.176.776
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	21				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	22				
Medarbejderforhold	23				
Finansielle instrumenter	24				
Nærtstående parter	25				
Forvalterhonorar til forvalter	26				
Begivenheder efter balancedagen	27				

Egenkapitalopgørelse

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for sikring	Overført resultat og frie reserver i øvrigt	Foreslået udbytte	I alt
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Koncern					
Egenkapital 1. januar	110.955	2.059	364.182	8.438	485.634
Betalt udbytte				-8.438	-8.438
Dagsværdiregulering af renteswaps		-3.783			-3.783
Skat af årets bevægelser på egenkapital		599			599
Overført til reserve for sikring		-612	612		0
Årets resultat			3.984	0	3.984
Egenkapital 31. december	110.955	-1.737	368.778	0	477.996

	Kommandit- aktiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Reserve for sikring	Overført resultat og frie reserver i øvrigt	Foreslået udbytte	I alt
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Moderselskab						
Egenkapital 1. januar	110.955	12.575	2.059	351.607	8.438	485.634
Betalt udbytte					-8.438	-8.438
Dagsværdiregulering af renteswaps			-3.783			-3.783
Skat af årets bevægelser på egenkapital			599			599
Overført til reserve for sikring			-612	612		0
Årets resultat		777		3.207	0	3.984
Egenkapital 31. december	110.955	13.352	-1.737	355.426	0	477.996

Aktiekapitalen består af 33.100 aktier à nominelt DKK 25.000, svarende til EUR 3.352,11. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Pengestrømsopgørelse

	Note	2024 EUR 1.000	2023 EUR 1.000
Årets resultat		3.984	-84.450
Reguleringer:			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.193	109.331
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme		1.210	-39
Amortisering prioritetslån		64	-448
Skat af årets resultat		1.151	-15.561
Pengestrømme fra indtjening		8.602	8.833
Ændring i driftskapital	28	1.984	-1.676
Pengestrømme fra ordinær drift		10.586	7.157
Betalt selskabsskat		0	181
Pengestrømme fra driftsaktivitet		10.586	7.338
Forbedringer af investeringsejendomme		-14.794	-19.128
Salg af investeringsejendomme		33.811	269
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		19.017	-18.859
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter		-21.537	-103
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter		18.214	21.111
Betalt udbytte		-8.438	-13.353
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-11.761	7.655
Ændring i likvider		17.842	-3.866
Likvider 1. januar		6	3.872
Likvider 31. december		17.848	6
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger (disponible)		17.848	6
Likvider 31. december		17.848	6

Noter til årsrapporten

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Koncernen har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

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

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien. Ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Ændringer i afkastkravet for investeringsejendommene vil påvirke dagsværdien. Eksempelvis vil en ændring på +/-0,5 i faktoren på aktuel leje påvirke værdien med ca. +/- EUR 23,7 mio.

	Koncern		Morderselskab	
	2024 EUR 1.000	2023 EUR 1.000	2024 EUR 1.000	2023 EUR 1.000
2 Nettoomsætning				
Lejeindtægter bolig	38.076	36.883	37.237	36.111
Lejeindtægter erhverv	8.658	8.474	8.552	8.366
Andre lejeindtægter	1.484	1.477	1.428	1.427
Lejeindtægter før bidrag til fællesomkostninger mv.	48.218	46.834	47.217	45.904
Bidrag til fællesomkostninger og forbrugsafgifter	14.493	15.997	14.493	15.997
Nettoomsætning	62.711	62.831	61.710	61.901

3 Driftsomkostninger

Fællesomkostninger og forbrugsafgifter	15.004	16.630	15.004	16.630
Reparation og vedligeholdelse	5.913	5.296	5.727	5.177
Ejendomsadministration	2.279	1.998	2.236	1.957
Genudlejningsomkostninger	598	596	589	582
Konstaterede tab på lejetilgodehavender	197	271	197	271
Hensat til tab på lejetilgodehavender, årets regulering	701	58	701	58
Advokat	308	182	310	179
Gebyrer	90	62	89	61
Øvrige omkostninger	172	127	150	113
	25.262	25.220	25.003	25.028

	Koncern		Moderselskab	
	2024 EUR 1.000	2023 EUR 1.000	2024 EUR 1.000	2023 EUR 1.000
4 Administrationsomkostninger				
Forvalterhonorar til Core Property Management P/S	4.374	4.930	4.374	4.930
Revision og regnskabsmæssig assistance	117	106	117	106
Rådgivning og regnskabsmæssig assistance, PwC Tyskland	63	48	63	48
Advokat	116	102	116	102
Valuarvurderinger	67	104	67	104
Rejseomkostninger	34	40	34	40
Bestyrelseshonorar	82	81	82	81
Øvrige administrationsomkostninger	51	120	51	120
	4.904	5.531	4.904	5.531
5 Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder				
Andel af resultat i dattervirksomheder	0	0	777	-1.815
	0	0	777	-1.815
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter dattervirksomheder	0	0	454	474
Valutakursreguleringer	6	16	8	17
Renteindtægter Nykredit Bank	20	1	20	1
Renteindtægter i øvrigt	0	6	0	6
	26	23	482	498
7 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger komplementar	4	4	2	2
Renteomkostninger Sydbank	79	5	79	5
Renteomkostninger Nykredit Bank	590	630	590	630
Prioritetsrenter Nykredit	28.251	24.654	28.251	24.654
Amortisering prioritetslån	64	-448	64	-448
Renteomkostninger særlige støttede lån og andre lokale lån	46	48	46	48
Renteswap i EUR, løbende betalinger (renteafdækning)	-5.102	-2.071	-5.102	-2.071
Andre finansielle omkostninger	101	0	101	0
	24.033	22.822	24.031	22.820

	Koncern		Moterselskab	
	2024 EUR 1.000	2023 EUR 1.000	2024 EUR 1.000	2023 EUR 1.000
8 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
Årets værdiregulering i forhold til købesummer, efterfølgende forbedringer og tidligere års vurderinger	-2.193	-109.331	-2.686	-107.255
	-2.193	-109.331	-2.686	-107.255
9 Gevinst ved salg af investeringsejendomme				
Gevinst ved salg i forhold til kostpris	9.423	111	9.423	111
Tilbageførte værdireguleringer tidligere år	-10.633	-72	-10.633	-72
	-1.210	39	-1.210	39
10 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	1.838	-274	1.838	-274
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	-389	40	-389	40
Årets udskudte skat	-1.519	-15.728	-1.519	-15.728
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	622	-38	622	-38
Årets skat i alt	552	-16.000	552	-16.000
Der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	1.151	-15.561	1.151	-15.561
Skat af egenkapitalbevægelser	-599	-439	-599	-439
	552	-16.000	552	-16.000

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
11 Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar	795.827	776.857	782.007	763.099
Tilgang, forbedringer og nybyggeri i årets løb	14.794	19.128	14.762	19.066
Afgang i årets løb	-24.388	-158	-24.388	-158
Kostpris 31. december	<u>786.233</u>	<u>795.827</u>	<u>772.381</u>	<u>782.007</u>
Værdireguleringer 1. januar	373.993	483.396	362.152	469.479
Årets værdiregulering	-2.193	-109.331	-2.686	-107.255
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-10.633	-72	-10.633	-72
Værdiregulering 31. december	<u>361.167</u>	<u>373.993</u>	<u>348.833</u>	<u>362.152</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.147.400</u>	<u>1.169.820</u>	<u>1.121.214</u>	<u>1.144.159</u>

Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme (gennemsnitlig)

Diskonteringsrente i budgetperiode på 10 år*	4,78%	5,31%	4,78%	5,31%
Exit yield (Forretningskrav til terminalværdi)*	3,22%	3,23%	3,22%	3,23%
Nettoafkast opgjort på aktuel leje (første års)	3,20%	3,11%	3,20%	3,11%
Nettoafkast opgjort på potentiel leje	3,39%	3,46%	3,39%	3,46%
Faktor (dagsværdi/aktuel leje)	24,20	24,66	24,20	24,66
Faktor (dagsværdi/potentiel markedisleje)	21,81	21,84	21,81	21,84
Fradrag for købers transaktionsomkostninger	8,48%	8,49%	8,48%	8,49%

Valuarvurderingerne og nettoafkastet opgjort på potentiel leje fordelt på de enkelte byer:

	Koncern			
	Valuar- vurdering	Nettoafkast opgjort på potentiel leje	Valuar- vurdering	Nettoafkast opgjort på potentiel leje
	2024	2024	2023	2023
	EUR 1.000		EUR 1.000	
Hamborg	271.900	3,44%	269.600	3,29%
Berlin	73.900	3,27%	72.000	3,11%
Hannover	107.130	3,69%	115.400	3,39%
Düsseldorf	234.660	3,46%	236.460	3,33%
Köln	214.410	3,35%	213.610	3,29%
Bonn	53.900	3,67%	53.300	3,64%
Frankfurt/Main/Wiesbaden	191.500	3,65%	209.450	3,48%
	<u>1.147.400</u>	<u>3,39%</u>	<u>1.169.820</u>	<u>3,46%</u>

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

	Moterselskab	
	2024	2023
	EUR 1.000	EUR 1.000
12 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	1.604	1.604
Kostpris 31. december	1.604	1.604
Opskrivninger 1. januar	12.575	14.390
Årets resultat	777	-1.815
Opskrivninger 31. december	13.352	12.575
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.956	14.179

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Resultat	Egenkapital
Asol Freier & Cammann (ApS & Co.) KG	Berlin, Tyskland	100%	TEUR 365	TEUR 2.101

Det senest offentliggjorte regnskab for Asol Freier & Cammann (ApS & Co.) KG er pr. 31. december 2019.

	Koncern		Moterselskab	
	2024	2023	2024	2023
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
13 Tilgodehavender fra udlejning				
Tilgodehavende lejeindtægter	2.947	2.435	2.843	2.327
Nedskrivning til imødegåelse af tab	-1.485	-784	-1.485	-784
Tilgodehavende fællesomkostninger (Nebenkosten)	479	1.994	375	1.661
	1.941	3.645	1.733	3.204

14 Andre tilgodehavender

Moms	95	0	90	0
Renteswap, dagsværdi	812	2.934	812	2.934
I øvrigt	834	151	817	139
	1.741	3.085	1.719	3.073

15 Likvide beholdninger

Sydbank, Hamborg	1.793	0	1.711	0
Sydbank, Aabenraa	1.839	0	1.839	0
Nykredit Bank	10.723	6	10.723	6
Nykredit bank (sikringskonti*)	3.493	0	3.493	0
	17.848	6	17.766	6

	Koncern		Moderselskab	
	2024 EUR 1.000	2023 EUR 1.000	2024 EUR 1.000	2023 EUR 1.000
16 Resultatdisponering				
Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	8.438	0	8.438
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			777	-1.815
Overført resultat	3.984	-92.888	3.207	-91.073
	3.984	-84.450	3.984	-84.450

17 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrørende følgende regnskabsposter:

Materielle anlægsaktiver	92.814	92.252	90.999	91.116
Andre reguleringer	-212	1.247	1.603	2.383
	92.602	93.499	92.602	93.499

Årets udvikling i udskudt skat kan specificeres således:

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	93.499	109.265	93.499	109.265
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-298	-15.327	-298	-15.327
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-599	-439	-599	-439
Hensættelse til udskudt skat 31. december	92.602	93.499	92.602	93.499

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

18 Ansvarligt lån fra komplementar

Komplementaren har ydet et lån, TEUR 17 (TDKK 125), som forrentes med 10% p.a. Lånet kan alene kræves tilbagebetalt i tilfælde af kommanditaktieselskabets likvidation.

Koncern		Moderselskab	
2024	2023	2024	2023
EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000

19 Gæld til realkreditinstitutter

Nykredit	588.352	570.074	588.352	570.074
Sparkasse Hannover m.fl.	1.981	2.092	1.981	2.092
Stadt Frankfurt am Main	514	524	514	524
	590.847	572.690	590.847	572.690

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	93.290	288.866	93.290	288.866
Mellem 1 og 5 år	497.411	283.679	497.411	283.679
Langfristet del	590.701	572.545	590.701	572.545
Inden for 1 år	146	145	146	145
	590.847	572.690	590.847	572.690

20 Anden gæld

Renteswap, dagsværdi	2.875	488	2.875	488
Moms	0	35	0	37
Skyldige renter	15	11	10	8
Deposita	127	135	125	134
	3.017	669	3.010	667

Koncern		Moterselskab	
2024	2023	2024	2023
EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000

21 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter og kreditinstitutter:

Materielle anlægsaktiver med en regnskabsmæssig værdi på	1.147.400	1.169.820	1.121.214	1.144.159
----------------------------------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftale med Core Property P/S om at etablere, erhverve, udvikle og administrere selskabets ejendomsportefølje. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til et kalenderhalvårsudløb. Opsigelse fra Ejendomsselskabets side kan alene ske efter forudgående generalforsamlingsbeslutning, hvor opsigelsen er besluttet ved kvalificeret flertal, hvormed menes, at forslag om opsigelse er tiltrådt af et kvalificeret flertal på mindst 2/3 af kapitalen i Ejendomsselskabet.

Koncern		Moterselskab	
2024	2023	2024	2023
EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000

22 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Revisionshonorar til PricewaterhouseCoopers	101	90	101	90
Skatterådgivning	77	62	77	62
Andre erklæringer med sikkerhed	0	0	0	0
Andre ydelser	2	2	2	2
	180	154	180	154

23 Medarbejderforhold

23 Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0	0	0
------------------------------------------------	---	---	---	---

Under administrationsomkostninger er der indregnet vederlag til bestyrelse på TEUR 0, svarende til TDKK 0.

Den samlede lønsum for 2024 til ansatte, inkl. ledelse, hos forvalteren Core Property P/S udgør 3.585 TEUR, hvoraf 3.513 TEUR er fast løn og 0 TEUR er variabel løn. Det gennemsnitlige antal ansatte i 2024 udgør 28 (omregnet til fuldtidsansatte).

Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 899 TEUR, hvoraf 899 TEUR er fast løn og 0 TEUR er variabel løn. Den samlede lønsum til ansatte hos forvalteren, som i henhold til FAIF-loven har væsentlig indflydelse på risikoprofilen for de forvaltede investeringsfonde udgør 949 TEUR, hvoraf 877 TEUR er fast løn og 72 TEUR er variabel løn.

Der udbetales ikke præferenceafkast til nogen ansatte eller ledelsen hos forvalteren fra nogen af de forvaltede investeringsfonde.

Der findes ikke oplysninger, som muliggør allokering af de samlede lønsummer til de enkelte forvaltede investeringsfonde.

24 Finansielle instrumenter

Omfanget og arten af finansielle instrumenter fremgår af resultatopgørelsen og balancen i henhold til den anvendte regnskabspraksis. Nedenfor gives oplysninger om betingelser, der kan påvirke beløb, betalingstidspunkt eller pålidelighed af fremtidige betalinger, hvor sådanne oplysninger ikke direkte fremgår af årsrapporten eller følger almindelig sædvane for såvel koncern som moderselskab:

<u>Finansielle instrumenter</u>	<u>2024</u> EUR 1.000	<u>Betalingsstrøm</u>	<u>Vilkår</u>
Euribor 3-måneders variabelt lån	588.352	Gennemsnitlig restløbetid 5,4 år	Euribor 3-mdr.'s rente i EUR
Fastforrentede langfristede lån, restgæld	2.495	Annuitetslån, individuelle løbetider	Lavt forrentede/støttede lån
Renteswap, nominal	420.000	Gennemsnitlig løbetid på 3,4 år	Betaler gennemsnitlig fast rente på 2,4% og modtager Euribor 3-mdr.'s rente

25 Nærtstående parter

Nærtstående parter

Core Property P/S, København
Komplementarselskabet Nordtyskland ApS, København

Grundlag

Fælles direktionsmedlemmer
Komplementar

Transaktioner

For transaktioner med Core Property P/S henvises til note 26 Forvalterhonorar til forvalter.

Der er et mellemværende med komplementar, som er forrentet på markedsmæssige vilkår.

Herudover har der, bortset fra vederlag til bestyrelsen, ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, væsentlige aktionærer eller andre nærtstående parter.

Koncern		Moderselskab	
2024	2023	2024	2023
EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000

26 Forvalterhonorar til forvalter

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

Forvalterhonorar, 0,37% (2023: 0,38%) af koncernens gennemsnitlige balance

4.374	4.747	4.374	4.747
-------	-------	-------	-------

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

0	183	0	183
---	-----	---	-----

Engangsfee for salg af ejendomme, 0,75% af transaktionssummer

393	0	393	0
-----	---	-----	---

En andel af ovenstående honorar tilfalder de rådgivende banker, ligesom Core Property P/S refunderer en andel af ovenstående fee til de institutionelle investorer.

27 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke siden 31. december 2024 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i årsrapporten.

Koncern	
2024	2023
EUR 1.000	EUR 1.000

28 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender

3.048 1.204

Ændring i leverandørgæld, anden gæld m.v.

2.719 -107

Heraf ændring i dagsværdi af sikringsinstrumenter

-3.783 -2.773

1.984 -1.676

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til året før.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme, finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes euro. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Koncern- og årsregnskab for 2024 er aflagt i EUR 1.000.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab, samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

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

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

Afledte finansielle instrumenter

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

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

Regnskabsmæssig sikring

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

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

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

Segmentoplysninger om nettoomsætning

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen repræsenterer huslejeindtægter og andre indtægter fra koncernens investeringsejendomme.

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

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende investeringsejendommene, herunder ejendoms-skatte, forsikringer, reparation og vedligeholdelse, ejendomsadministration samt forbrugsafgifter.

Administrationsomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har moderselskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse for virksomheden selv, men alene udarbejdet pengestrømsopgørelse for koncernen.

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

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Forklaring af nøgletal

Bruttoresultat / investeringsejendomme	=	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Investeringsejendomme primo}}$
Gennemsnitlig finansieringsrente	=	$\frac{\text{Finansielle nettoomkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig gæld til kredit- og realkreditinstitutter}}$
EBVAT / gns. egenkapital	=	$\frac{\text{Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Belåningsgrad ejendomme (LTV)	=	$\frac{\text{Prioritetsgæld inkl. negativ dagsværdi af renteaftdækning}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$
Forrentning af egenkapital	=	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Forrentning af investerede kapital	=	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Oprindeligt investeret kapital (DKK 1,75 mia.)}}$
EBIT pr. aktie i DKK	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster (EBIT)}}{\text{Antal aktier}}$
EBVAT pr. aktie i DKK	=	$\frac{\text{Resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT)}}{\text{Antal aktier}}$
Resultat pr. aktie i DKK	=	$\frac{\text{Resultat efter skat (EBVAT)}}{\text{Antal aktier}}$
Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Antal aktier}}$
Net Asset Value pr. aktie	=	$\frac{\text{Egenkapital korrigeret for dagsværdi af prioritetsgæld}}{\text{Antal aktier}}$
Afkast inkl. udbytte - opgjort på Net Asset Value	=	$\frac{\text{Ændring i Net Asset Value inkl. udbetalt udbytte} \times 100}{\text{Net Asset Value primo}}$