

Dansk Ejendoms Management A/S

Vestre Kongevej 4 A, 8260 Viby J

CVR-nr. 14 62 67 86

Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2023

Dirigent:

.....
Gorm Himmer

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Dansk Ejendoms Management A/S for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. november 2023

Direktion:

.....
Frantz Longhi

Bestyrelse:

.....
Gorm Himmer
formand

.....
Frantz Longhi

.....
Keld Erik Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Dansk Ejendoms Management A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejendoms Management A/S for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aarhus, den 14. november 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Henry Vesterholm
statsaut. revisor
mne10157

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Dansk Ejendoms Management A/S
Adresse, postnr., by	Vestre Kongevej 4 A, 8260 Viby J
CVR-nr.	14 62 67 86
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. maj 2022 - 30. april 2023
Telefon	87 34 06 00
Bestyrelse	Gorm Himmer, formand Frantz Longhi Keld Erik Sørensen
Direktion	Frantz Longhi
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning samt udvikling til salg. Dansk Ejendoms Management A/S er en del af Danish Management Group A/S.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Der henvises til note 3 for en yderligere omtale heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på 13.045 t.kr. mod et overskud på 3.586 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på 218.072 t.kr.

Dansk Ejendoms Management A/S har i året øget egenkapitalen til 218 mio. kr. Resultatet før renter og afskrivninger udgør -3.399 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

Resultatet er markant påvirket af fremrykkede salg af ejendomme til lave priser som følge af de markant højere renter. Salg af ejendomme er fremrykkede for at afvikle dyre banklån med høje renteniveauer. Ejendomssalgene har haft regnskabsmæssig negativ effekt med ca. 10,3 mio. kr., men er trods dette sket til salgspriser, der er højere end indkøbspriserne. Ligeledes har ekstraordinære nedskrivninger på indretning af fraflyttede lejemål haft negativ engangseffekt på resultat.

Driften har - når bortset fra de isolerede ejendomssalg og engangseffekt af fraflyttede lokaler - været overskudsgivende og forventes fortsat at være det.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	Bruttofortjeneste	7.982.698	26.315.148
4	Personaleomkostninger	-1.045.779	-2.543.680
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.112.673	-7.418.331
	Andre driftsomkostninger	-10.336.292	-5.717.740
	Resultat før finansielle poster	-15.512.046	10.635.397
5	Finansielle indtægter	7.299.179	3.777.205
6	Finansielle omkostninger	-8.581.228	-10.364.906
	Resultat før skat	-16.794.095	4.047.696
7	Skat af årets resultat	3.749.395	-461.802
	Årets resultat	-13.044.700	3.585.894
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-13.044.700	3.585.894
		-13.044.700	3.585.894

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
8	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	239.138.166	276.628.096
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.841.296	2.274.264
	Indretning af lejede lokaler	628.576	9.037.100
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	15.033.767
		<u>241.608.038</u>	<u>302.973.227</u>
9	Finansielle anlægsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	81.862.560	0
	Deposita	3.146.475	2.933.070
		<u>85.009.035</u>	<u>2.933.070</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>326.617.073</u>	<u>305.906.297</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.010.261	5.628.962
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	61.197.972
10	Andre tilgodehavender	21.438.442	681.741
	Periodeafgrænsningsposter	1.598.838	1.883.092
		<u>25.047.541</u>	<u>69.391.767</u>
	Likvide beholdninger	<u>17.572.570</u>	<u>20.623.282</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>42.620.111</u>	<u>90.015.049</u>
	AKTIVER I ALT	<u>369.237.184</u>	<u>395.921.346</u>

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	1.300.000	1.300.000
	Reserve for opskrivninger	29.864.427	23.118.513
	Reserve for sikringstransaktioner	1.101.121	-527.057
	Overført resultat	185.806.671	183.402.109
	Egenkapital i alt	<u>218.072.219</u>	<u>207.293.565</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	7.200.504	5.349.901
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.200.504</u>	<u>5.349.901</u>
	Gældsforpligtelser		
11	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	91.674.464	120.973.486
	Gæld til banker	1.657.420	15.262.200
	Anden gæld	669.472	454.902
		<u>94.001.356</u>	<u>136.690.588</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18.058.293	11.598.743
	Gæld til realkreditinstitutter	325.553	345.487
	Gæld til banker	12.240.889	4.416.776
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.119.563	1.705.525
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.842.527	473.577
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.000.000
	Skyldig sambeskatningsbidrag	1.119.410	5.563.129
	Deposita	5.359.024	6.199.849
	Anden gæld	6.332.800	13.758.876
	Periodeafgrænsningsposter	565.046	1.525.330
		<u>49.963.105</u>	<u>46.587.292</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>143.964.461</u>	<u>183.277.880</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>369.237.184</u></u>	<u><u>395.921.346</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 3 Særlige poster
- 12 Afledte finansielle instrumenter
- 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 14 Sikkerhedsstillelser
- 15 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	1.300.000	23.118.513	-527.057	183.402.109	207.293.565
Overført via resultatdisponering	0	0	0	-13.044.700	-13.044.700
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-15.449.262	0	15.449.262	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	2.087.408	0	2.087.408
Årets opskrivninger	0	22.195.176	0	0	22.195.176
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-459.230	0	-459.230
Egenkapital 30. april 2023	<u>1.300.000</u>	<u>29.864.427</u>	<u>1.101.121</u>	<u>185.806.671</u>	<u>218.072.219</u>

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dansk Ejendoms Management A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres efter dagsværdihierarkiets niveau 2.

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

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen, som primært udgør årets huslejeindtægter fra ejendomme, indregnes, når overgang af de væsentligste fordele og risici til lejer har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger, arbejde udført for egen regning, og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme.

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Danish Management Group A/S' danske virksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Danish Management Group A/S er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver under udførelse måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver under udførelse ved opskrivning til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Driftsmidler og indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen eller dagsværdi med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde og øvrige restværdier vedrørende ejendomme.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger:

Fundament og mursten	100 år
Tagkonstruktion	30-50 år
Vinduer/døre	10-40 år
Installationer	20-30 år

Driftsmidler	5-10 år
Kunst	20 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Der fastsættes udover grunde ingen restværdier, når der ikke er planer om afståelse. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning, hvilket alene er tilfældet når der er planer om afhændelse.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftskostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter ejendomme, som er under op- eller ombygning. Ejendommene måles ved første indregning til kostprisen, som omfatter løn-, materiale-, finansieringsomkostninger m.v., der er direkte henførbare til ejendommen.

Grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver under udførelse opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen. Dagsværdien opgøres efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

Dagsværdi opgøres med en afkastbaseret cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi med et givet afkastkrav. Afkastkravet fastsættes for ejendom med udgangspunkt i oplyste afkastkrav på sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område.

Deposita

Deposita består af betalt deposita på selskabets lejemål.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider består af bankindestående.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivninger af materielle anlægsaktiver i forhold til kostpris efter fradrag af udskudt skat.

Reserven for opskrivninger reduceres med de foretagne afskrivninger, der kan henføres til opskrivningen.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikrings-transaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

Selskabsskat

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

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "tilgodehavende selskabsskat" eller "skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter udskudte lejeindtægter, hvor der er modtaget betaling for lejeindtægt, men overgang af væsentlige fordele og risici ikke har fundet sted.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

2 Usikkerhed om indregning og måling

Væsentlig usikkerhed vedrørende indregning og måling af tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed på 81.863 t.kr.

Selskabet har pr. 30. april 2023 et tilgodehavende hos moderselskabet Danish Management Group A/S på 81.863 t.kr. Lånet er i efterfølgende periode øget med ca. 51.200 t.kr., og forøgelsen skyldes i al væsentlighed refinansiering på koncernniveau herunder som den største del til indfrielse af bankgæld. En væsentlig del af udlånet til moderselskabet er igennem en årrække anvendt til finansiering af aktiviteter gennem moderselskabets øvrige dattervirksomheder mm.. Moderselskabets evne til at tilbagebetale lånet er således afhængig af likviditet fra moderselskabets øvrige dattervirksomheder mm.. Forudsætningen for at værdien på 81.863 t.kr. kan opretholdes er, positive driftsindtjener i de øvrige dattervirksomheder mm. driftsaktiviteter, hvilket bl.a. omfatter øget omsætning, forbedret driftsindtjening samt forbedret kapitalbinding i arbejdskapital. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med denne forudsætning.

Lånet er stående, med mulighed for før indfrielse og variabel forrentet med samme rente tilsvarende virksomhedens bank finansiering. Lånet forfalder i 2031. Det er forventningen at de positive driftsindtjener i de øvrige dattervirksomheder opnås og værdien af tilgodehavendet hos moderselskabet er derfor 81.863 t.kr. opretholdt.

3 Særlige poster

kr.	2022/23	2021/22
Indtægter		
Kompensationsordninger	0	5.880.047
	0	5.880.047
Omkostninger		
Nedskrivning indretning af lejede lokaler	7.078.047	0
Realiseret tab på solgte ejendomme	10.336.292	0
	17.414.339	0
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Bruttofortjeneste	0	5.880.047
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	7.078.047	0
Andre driftsomkostninger	10.336.292	0
Resultat af særlige poster, netto	17.414.339	5.880.047

Selskabets resultat for regnskabsåret 2022/23 er i særlig grad påvirket af nedskrivninger vedr. indretning af lejede lokaler som er fraflyttet. Nedskrivningen udgør 7.078 t.kr (2021/22 0 t.kr.). Selskabets resultat var i 2021/22 påvirket af indtægter fra kompensationsordninger. Kompensationsordningerne modtaget udgør for 2022/23 0 t.kr. (2021/22 5.880 t.kr.)

kr.	2022/23	2021/22
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	815.316	1.985.851
Pensioner	199.679	531.914
Andre omkostninger til social sikring	11.997	16.669
Andre personaleomkostninger	18.787	9.246
	1.045.779	2.543.680
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	4

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

5	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.631.328	1.555.937
	Andre finansielle indtægter	667.851	2.221.268
		<u>7.299.179</u>	<u>3.777.205</u>
6	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger bank og realkreditinstitutter	5.848.294	6.431.667
	Andre finansielle omkostninger	2.732.934	3.933.239
		<u>8.581.228</u>	<u>10.364.906</u>
7	Skat af årets resultat		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	660.180	4.809.398
	Årets regulering af udskudt skat	-4.409.575	-4.347.596
		<u>-3.749.395</u>	<u>461.802</u>

Specificeres således:

Skat af årets resultat	-3.749.395	461.802
Skat af egenkapitalbevægelser	459.230	753.731
	<u>-3.290.165</u>	<u>1.215.533</u>

8 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. maj 2022	265.121.619	11.026.858	16.540.659	15.617.490	308.306.626
Tilgang i årets løb	236.894	0	0	1.485	238.379
Afgang i årets løb	-51.582.474	-634.009	-12.927.279	-15.618.975	-80.762.737
Kostpris 30. april 2023	<u>213.776.039</u>	<u>10.392.849</u>	<u>3.613.380</u>	<u>0</u>	<u>227.782.268</u>
Opskrivninger 1. maj 2022	29.992.742	0	0	0	29.992.742
Årets opskrivning	28.455.354	0	0	0	28.455.354
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	-20.043.338	0	0	0	-20.043.338
Opskrivninger 30. april 2023	<u>38.404.758</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>38.404.758</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022	18.486.265	8.752.594	7.503.559	583.723	35.326.141
Årets nedskrivninger	2.721.112	0	7.078.047	0	9.799.159
Årets afskrivninger	560.038	422.999	145.477	0	1.128.514
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiv	0	0	1.185.000	0	1.185.000
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-8.724.784	-624.040	-12.927.279	-583.723	-22.859.826
Af- og nedskrivninger 30. april 2023	<u>13.042.631</u>	<u>8.551.553</u>	<u>2.984.804</u>	<u>0</u>	<u>24.578.988</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	<u>239.138.166</u>	<u>1.841.296</u>	<u>628.576</u>	<u>0</u>	<u>241.608.038</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2023, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	<u>200.850.439</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Deposita	I alt
Kostpris 1. maj 2022	0	2.933.070	2.933.070
Tilgang i årets løb	81.862.560	213.405	82.075.965
Kostpris 30. april 2023	81.862.560	3.146.475	85.009.035
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	81.862.560	3.146.475	85.009.035

10 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender er for regnskabsåret 2022/23 påvirket af tilgodehavender fra ejendomssalg. Tilgodehavender vedr. ejendomssalg udgør 20.000 t.kr. og er indbetalt i efterfølgende regnskabsår.

11 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/4 2023	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	96.147.534	4.473.070	91.674.464	77.565.406
Gæld til banker	15.242.643	13.585.223	1.657.420	0
Anden gæld	669.472	0	669.472	349.300
	<u>112.059.649</u>	<u>18.058.293</u>	<u>94.001.356</u>	<u>77.914.706</u>

12 Afledte finansielle instrumenter

Som led i sikringen af indregnede og ikke indregnede transaktioner anvender selskabet sikringsinstrumenter i form af renteswap.

Sikringen af transaktioner omfatter væsentligst gældsforpligtelser.

Til afdækning af renterisici er der indgået renteswap, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger. Den beregningsmæssige hovedstol udgør 18.517 t.kr. og dagsværdien pr.

30. april 2023 udgør 1.412 t.kr., mens årets værdiregulering foretaget over virksomhedens egenkapital udgør 2.087 t.kr.

13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Danish Management Group A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har stillet kaution for søsterselskabernes gæld til kreditinstitut for maksimalt 34.460 t.kr. pr. 30. april 2023.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser omfatter huslejeoplygtelse med i alt 18.605 t.kr. i uopsigelige huslejekontrakter med en resterende kontraktperiode på op til 60 måneder.

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

14 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 101.890 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 233.742 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 103.351 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 225.953 t.kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter herunder søsterselskabers gæld til kreditinstitutter. Gæld til kreditinstitutter omfattet af ejerpantebrevene udgør 27.484 t.kr. pr. 30. april 2023. Søsterselskabers gæld til kreditinstitutter udgør 32.196 t.kr. pr. 30. april 2023.

Til sikkerhed over for ejerforeninger er der pant i grunde og bygninger på i alt 78 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, hvori der er stillet pant, udgør 42.750 t.kr. Gæld til ejerforeningerne udgør 0 t.kr. pr. 30. april 2023.

15 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Danish Management Group A/S	Vestre Kongevej 4 A, 8260 Viby J	Danish Management Group A/S

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Victor Frantz Longhi

Direktion

På vegne af: Dansk Ejendoms Management AS
Serienummer: 0f02f818-cfb6-4548-8a8c-d8a6749b4684
IP: 93.160.xxx.xxx
2023-11-14 08:10:25 UTC



Keld Erik Sørensen

Bestyrelse

På vegne af: Dansk Ejendoms Management AS
Serienummer: 8aa439c5-6c32-4631-9d6b-6d62e38a49d8
IP: 85.191.xxx.xxx
2023-11-14 08:22:01 UTC



Victor Frantz Longhi

Bestyrelse

På vegne af: Dansk Ejendoms Management AS
Serienummer: 0f02f818-cfb6-4548-8a8c-d8a6749b4684
IP: 93.160.xxx.xxx
2023-11-14 08:26:45 UTC



Gorm Himmer

Dirigent

På vegne af: Dansk Ejendoms Management AS
Serienummer: 7f2feb1f-bd38-48ff-ac38-21123e26881d
IP: 2.108.xxx.xxx
2023-11-14 08:53:15 UTC



Gorm Himmer

Bestyrelse

På vegne af: Dansk Ejendoms Management AS
Serienummer: 7f2feb1f-bd38-48ff-ac38-21123e26881d
IP: 2.108.xxx.xxx
2023-11-14 08:53:15 UTC



Henry Vesterholm

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: c2461975-7e12-4f95-8192-fe57cc9a40bd
IP: 194.239.xxx.xxx
2023-11-14 09:04:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: L1BFZ-ABK05-5YU0J-QY4EM-0CHZX-7XUEL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: e750e22d-62f4-4efb-aa30-fe83e9d6e62b

IP: 87.61.xxx.xxx

2023-11-14 09:38:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: L1BFZ-ABK05-5YU0J-QY4EM-0CHZX-7XUEL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**