

# Dansk Ejendoms Management A/S

Vestre Kongevej 4 A, 8260 Viby J

CVR-nr. 14 62 67 86

## Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. november 2022

Dirigent:

.....  
Gorm Himmer

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022	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 2021 - 30. april 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16. november 2022

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 2021 - 30. april 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 regnskabsbrugere 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 16. november 2022  
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 2021 - 30. april 2022
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.

Dansk Ejendoms Management A/S ejer - udover en lang række ejendomme - blandt andet koncernens hovedsæde.

#### Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Ledelsen henviser til omtalen i note 2 vedrørende særlige poster, der har påvirket årsregnskabet.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 3.586 t.kr. mod et overskud på 227 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2022 udviser en egenkapital på 207.294 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22	2020/21
	<b>Bruttofortjeneste</b>	26.315.148	24.728.269
3	Personaleomkostninger	-2.543.680	-4.300.438
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.418.331	-10.084.386
	Andre driftsomkostninger	-5.717.740	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	10.635.397	10.343.445
4	Finansielle indtægter	3.777.205	1.134.500
5	Finansielle omkostninger	-10.364.906	-10.884.408
	<b>Resultat før skat</b>	4.047.696	593.537
6	Skat af årets resultat	-461.802	-366.381
	<b>Årets resultat</b>	3.585.894	227.156
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	3.585.894	227.156
		3.585.894	227.156

## Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022

### Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	276.628.096	386.134.627
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.274.264	3.476.823
	Indretning af lejede lokaler	9.037.100	10.475.318
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>15.033.767</u>	<u>15.017.882</u>
		<u>302.973.227</u>	<u>415.104.650</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Deposita	2.933.070	2.640.038
		<u>2.933.070</u>	<u>2.640.038</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>305.906.297</u>	<u>417.744.688</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.628.962	1.996.117
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	61.197.972	49.273.322
	Andre tilgodehavender	681.741	5.342.198
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.883.092</u>	<u>2.164.518</u>
		<u>69.391.767</u>	<u>58.776.155</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>20.623.282</u>	<u>333.574</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>90.015.049</u>	<u>59.109.729</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>395.921.346</u></u>	<u><u>476.854.417</u></u>



## Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022

### Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
8	Selskabskapital	1.300.000	1.300.000
	Reserve for opskrivninger	23.118.513	23.084.692
	Reserve for sikringstransaktioner	-527.057	-3.199.375
	Overført resultat	183.402.109	172.623.954
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>207.293.565</u>	<u>193.809.271</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	5.349.901	7.280.911
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>5.349.901</u>	<u>7.280.911</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	120.973.486	192.014.372
	Gæld til banker	15.262.200	6.035.638
	Anden gæld	454.902	728.251
		<u>136.690.588</u>	<u>198.778.261</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11.598.743	7.898.195
	Gæld til realkreditinstitutter	345.487	425.005
	Gæld til banker	4.416.776	33.934.426
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.705.525	2.966.913
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	473.577	4.858.245
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.000.000	126.091
	Skyldig sambeskatningsbidrag	5.563.129	6.906.128
	Deposita	6.199.849	7.495.779
	Anden gæld	13.758.876	10.462.602
	Periodeafgrænsningsposter	1.525.330	1.912.590
		<u>46.587.292</u>	<u>76.985.974</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>183.277.880</u>	<u>275.764.235</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>395.921.346</u>	<u>476.854.417</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Særlige poster
- 10 Afledte finansielle instrumenter
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Sikkerhedsstillelser
- 13 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for sikrings-transaktioner	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. maj 2021</b>	1.300.000	23.084.692	-3.199.375	172.623.954	193.809.271
Overført via resultatdisponering	0	0	0	3.585.894	3.585.894
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-7.192.261	0	7.192.261	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	3.426.049	0	3.426.049
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-69.616	0	0	-69.616
Årets opskrivninger	0	7.295.698	0	0	7.295.698
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-753.731	0	-753.731
<b>Egenkapital 30. april 2022</b>	<b>1.300.000</b>	<b>23.118.513</b>	<b>-527.057</b>	<b>183.402.109</b>	<b>207.293.565</b>

## Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dansk Ejendoms Management A/S for 2021/22 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 1.

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. Resultaterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultaterer 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.

#### Offentlige tilskud

Offentlige tilskud modtaget til dækning af omkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når det er sandsynligt, at alle betingelser for opnåelse af tilskuddet er opfyldt. Tilskud, der skal tilbagebetales under visse omstændigheder, indregnes kun i det omfang, de ikke forventes tilbagebetalt.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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 og -omkostninger

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

#### Ejendomsomkostninger

## Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

#### 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.

#### 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 2021 - 30. april 2022

### 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	
Indretning af lejede lokaler	5-10 år 10 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes 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 ejendom for ejendom med udgangspunkt i oplyste afkastkrav på sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område.

#### 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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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.

## Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

#### 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.

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 kontor-ejendomme 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.

## Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### 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.

#### 2 Særlige poster

kr.	2021/22	2020/21
<b>Indtægter</b>		
Kompensationsordninger	5.880.047	6.102.702
	<u>5.880.047</u>	<u>6.102.702</u>
<b>Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet</b>		
Bruttofortjeneste	5.880.047	6.102.702
<b>Resultat af særlige poster, netto</b>	<u>5.880.047</u>	<u>6.102.702</u>

Selskabets resultat for regnskabsåret 2021/22 og 2020/21 er i særlig grad påvirket af indtægter fra kompensationsordninger, henholdsvis 5.880 t.kr. og 6.103 t.kr.

## Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022

### Noter

kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.985.851	3.467.085
Pensioner	531.914	726.115
Andre omkostninger til social sikring	16.669	27.262
Andre personaleomkostninger	9.246	79.976
	<u>2.543.680</u>	<u>4.300.438</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>4</u>	<u>7</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.555.937	1.081.938
Andre finansielle indtægter	2.221.268	52.562
	<u>3.777.205</u>	<u>1.134.500</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger bank og realkreditinstitutter	6.431.667	8.518.454
Andre finansielle omkostninger	3.933.239	2.365.954
	<u>10.364.906</u>	<u>10.884.408</u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.809.398	6.608.643
Årets regulering af udskudt skat	-4.347.596	-6.242.262
	<u>461.802</u>	<u>366.381</u>
Specificeres således:		
Skat af årets resultat	461.802	366.381
Skat af egenkapitalbevægelser	753.731	297.485
	<u>1.215.533</u>	<u>663.866</u>



## Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022

### Noter

#### 7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. maj 2021	377.969.070	12.854.695	16.540.659	15.601.605	422.966.029
Tilgang i årets løb	853.863	0	0	15.885	869.748
Afgang i årets løb	-113.701.314	-1.827.837	0	0	-115.529.151
Kostpris 30. april 2022	<u>265.121.619</u>	<u>11.026.858</u>	<u>16.540.659</u>	<u>15.617.490</u>	<u>308.306.626</u>
Opskrivninger 1. maj 2021	30.080.759	0	0	0	30.080.759
Årets opskrivning	9.264.208	0	0	0	9.264.208
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	-9.352.225	0	0	0	-9.352.225
Opskrivninger 30. april 2022	<u>29.992.742</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>29.992.742</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2021	21.915.202	9.377.872	6.065.341	583.723	37.942.138
Årets afskrivninger	5.013.140	966.973	1.438.218	0	7.418.331
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-8.442.077	-1.592.251	0	0	-10.034.328
Af- og nedskrivninger 30. april 2022	<u>18.486.265</u>	<u>8.752.594</u>	<u>7.503.559</u>	<u>583.723</u>	<u>35.326.141</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022</b>	<u><b>276.628.096</b></u>	<u><b>2.274.264</b></u>	<u><b>9.037.100</b></u>	<u><b>15.033.767</b></u>	<u><b>302.973.227</b></u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2022, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	<u>246.988.976</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>15.033.767</u>	

kr. 2021/22 2020/21

#### 8 Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

Aktier, 1.300 stk. a nom. 1.000,00 kr.	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>
	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Saldo primo	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>
	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/4 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	131.990.660	11.017.174	120.973.486	104.115.804
Gæld til banker	15.843.769	581.569	15.262.200	12.941.000
Anden gæld	454.902	0	454.902	335.100
	<u>148.289.331</u>	<u>11.598.743</u>	<u>136.690.588</u>	<u>117.391.904</u>

## Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022

### Noter

#### 10 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 31.458 t.kr. og dagsværdien pr.

30. april 2022 udgør -676 t.kr., mens årets værdiregulering foretaget over virksomhedens egenkapital udgør 3.426 t.kr.

#### 11 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 kildeskatte vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har stillet kaution for søsterselskabernes gæld til kreditinstitut for maksimalt 39.710 t.kr. pr. 30. april 2022.

##### Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser omfatter huslejeoplygtelse med i alt 23.582 t.kr. i uopsigelige huslejekontrakter med en resterende kontraktperiode på op til 56 måneder.

#### 12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 139.962 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 282.501 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 103.531 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 282.501 t.kr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Gæld til kreditinstitutter omfattet er ejerpantebrevene udgør 7.271 t.kr. pr. 30. april 2022.

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 41.813 t.kr. Gæld til ejerforeningerne udgør 0 t.kr. pr. 30. april 2022.

Af selskabets likvide beholdninger indgår 19.750 t.kr. på en deponeringskonto, som først frigives, når ejendomshandlen er endeligt afsluttet, hvilket er sket ultimo maj 2022.

#### 13 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  
2022-11-16 15:18:15 UTC



## Victor Frantz Longhi

### Bestyrelse

På vegne af: Dansk Ejendoms Management AS  
Serienummer: 0f02f818-cfb6-4548-8a8c-d8a6749b4684  
IP: 93.160.xxx.xxx  
2022-11-16 15:18:15 UTC



## Keld Erik Sørensen

### Bestyrelse

På vegne af: Dansk Ejendoms Management AS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-476124952654  
IP: 212.130.xxx.xxx  
2022-11-16 15:33:14 UTC



## Gorm Himmer

### Dirigent

På vegne af: Dansk Ejendoms Management AS  
Serienummer: 7f2feb1f-bd38-48ff-ac38-21123e26881d  
IP: 2.108.xxx.xxx  
2022-11-16 15:57:14 UTC



## Gorm Himmer

### Bestyrelse

På vegne af: Dansk Ejendoms Management AS  
Serienummer: 7f2feb1f-bd38-48ff-ac38-21123e26881d  
IP: 2.108.xxx.xxx  
2022-11-16 15:57:14 UTC



## Henry Vesterholm

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: PID:9208-2002-2-054893737813  
IP: 145.62.xxx.xxx  
2022-11-16 16:45:00 UTC



## Tom Barreth Lassen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436  
IP: 62.107.xxx.xxx  
2022-11-16 16:57:04 UTC



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/validate>