

Dansk Ejendoms Management A/S

Vestre Kongevej 4 A, 8260 Viby J

CVR-nr. 14 62 67 86

Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. oktober 2020

Dirigent:

.....
Gorm Himmer





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Dansk Ejendoms Management A/S for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. oktober 2020
Direktion:

.....
Frantz Longhi

Bestyrelse:

.....
Gorm Himmer
formand

.....
Frantz Longhi

.....
Keld Erik Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dansk Ejendoms Management A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejendoms Management A/S for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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. oktober 2020
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 2019 - 30. april 2020
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

Årets resultat er positivt påvirket af indregnet modifikationsgevinst. Der henvises i øvrigt til omtalte i note 2.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på 6.972 t.kr. mod et overskud på 2.981 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på 198.843 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende. Ledelsen forventer endvidere, at på trods af udbruddet af COVID-19, at der er positivt resultat i 2020/21.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20	2018/19
	Bruttofortjeneste	19.689.835	23.470.341
3	Personaleomkostninger	-5.666.971	-5.805.248
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.978.569	-4.520.995
	Resultat før finansielle poster	9.044.295	13.144.098
4	Finansielle indtægter	8.608.882	15.790
5	Finansielle omkostninger	-8.711.352	-9.327.285
	Resultat før skat	8.941.825	3.832.603
6	Skat af årets resultat	-1.970.272	-851.866
	Årets resultat	<u>6.971.553</u>	<u>2.980.737</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>6.971.553</u>	<u>2.980.737</u>
		<u>6.971.553</u>	<u>2.980.737</u>

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Balance

Note	kr.	2019/20	2018/19
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	461.692.320	451.729.749
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.696.226	3.925.079
	Indretning af lejede lokaler	12.998.535	14.541.753
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	14.908.321	37.192.857
		<u>492.295.402</u>	<u>507.389.438</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Deposita	2.610.577	2.581.550
		<u>2.610.577</u>	<u>2.581.550</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>494.905.979</u>	<u>509.970.988</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	491.724	258.981
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	29.946.271	5.479.527
	Andre tilgodehavender	85.242	858.145
	Periodeafgrænsningsposter	1.697.147	1.527.737
		<u>32.220.384</u>	<u>8.124.390</u>
	Likvide beholdninger	279	63.420
	Omsætningsaktiver i alt	<u>32.220.663</u>	<u>8.187.810</u>
	AKTIVER I ALT	<u>527.126.642</u>	<u>518.158.798</u>

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Balance

Note	kr.	2019/20	2018/19
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	1.300.000	1.300.000
	Reserve for opskrivninger	45.129.638	59.467.366
	Overført resultat	152.413.378	146.885.484
	Egenkapital i alt	198.843.016	207.652.850
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	15.685.417	18.166.305
	Hensatte forpligtelser i alt	15.685.417	18.166.305
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	229.549.289	238.150.456
	Gæld til banker	7.112.358	7.595.044
	Anden gæld	362.396	0
		237.024.043	245.745.500
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8.036.266	8.154.397
	Gæld til realkreditinstitutter	545.488	477.905
	Gæld til banker	39.619.286	2.946.499
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.047.119	3.915.195
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.574.035	1.062.773
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	8.002.377
	Skyldig selskabsskat	0	850.514
	Deposita	10.192.056	9.966.866
	Anden gæld	7.982.361	8.285.022
	Periodeafgrænsningsposter	2.577.555	2.932.595
		75.574.166	46.594.143
	Gældsforpligtelser i alt	312.598.209	292.339.643
	PASSIVER I ALT	527.126.642	518.158.798

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

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2019	1.300.000	59.467.366	146.885.484	207.652.850
Overført via resultatdisponering	0	0	6.971.553	6.971.553
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-61.894	61.894	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-1.930.196	-1.930.196
Årets opskrivninger	0	649.434	0	649.434
Regulering af tidligere års opskrivninger	0	-14.925.268	0	-14.925.268
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	424.643	424.643
Egenkapital 30. april 2020	1.300.000	45.129.638	152.413.378	198.843.016

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dansk Ejendoms Management A/S for 2019/20 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.

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

Nettoomsætningen, som 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 2019 - 30. april 2020

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
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 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.

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.

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 2019 - 30. april 2020

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.

Foreslået udbytte

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

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 acontoskatte.

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 2019 - 30. april 2020

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.	2019/20	2018/19
Indtægter		
Modifikationsgevinst ved omlægning af lån	8.442.290	0
	8.442.290	0
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Finansielle indtægter	8.442.290	0
Resultat af særlige poster, netto	8.442.290	0

Selskabets resultat for regnskabsåret 2019/20 er i særlig grad påvirket af indregning af modifikationsgevinst ved omlægning af lån til realkreditinstitutter, i alt 8.442 t.kr.

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

kr.	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	4.617.398	4.827.113
Pensioner	840.825	805.953
Andre omkostninger til social sikring	79.580	78.288
Andre personaleomkostninger	<u>129.168</u>	<u>93.894</u>
	<u>5.666.971</u>	<u>5.805.248</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>10</u>	<u>10</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	166.507	0
Andre finansielle indtægter	<u>8.442.375</u>	<u>15.790</u>
	<u>8.608.882</u>	<u>15.790</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	1.475.681
Renteomkostninger bank og realkreditinstitutter	5.855.352	6.179.719
Andre finansielle omkostninger	<u>2.856.000</u>	<u>1.671.885</u>
	<u>8.711.352</u>	<u>9.327.285</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	1.066.610
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.970.272</u>	<u>-214.744</u>
	<u>1.970.272</u>	<u>851.866</u>
Specificeres således:		
Skat af årets resultat	<u>1.970.272</u>	<u>851.866</u>
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>-424.643</u>	<u>-216.096</u>
	<u>1.545.629</u>	<u>635.770</u>

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

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 2019	392.767.491	11.210.088	17.590.661	38.015.069	459.583.309
Tilgang i årets løb	2.610.467	75.000	0	5.501.417	8.186.884
Overført mellem kategorier	28.024.442	0	0	-28.024.442	0
Kostpris 30. april 2020	423.402.400	11.285.088	17.590.661	15.492.044	467.770.193
Opskrivninger 1. maj 2019	76.789.494	0	0	0	76.789.494
Årets opskrivning	832.608	0	0	0	832.608
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-19.134.959	0	0	0	-19.134.959
Opskrivninger 30. april 2020	58.487.143	0	0	0	58.487.143
Af- og nedskrivninger 1. maj 2019	17.827.236	7.285.009	3.048.908	822.212	28.983.365
Årets nedskrivninger	663.893	0	0	0	663.893
Årets afskrivninger	1.467.605	1.303.853	1.543.218	0	4.314.676
Overført mellem kategorier	238.489	0	0	-238.489	0
Af- og nedskrivninger 30. april 2020	20.197.223	8.588.862	4.592.126	583.723	33.961.934
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020	461.692.320	2.696.226	12.998.535	14.908.321	492.295.402
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2020, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	403.833.808	0	0	14.908.321	
Heraf indregnede renter	5.331.072	0	0	27.770	

kr.	2019/20	2018/19
-----	---------	---------

8 Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Saldo primo	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.100.000	1.100.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	200.000	0
	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>	<u>1.100.000</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/4 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	237.160.947	7.611.658	229.549.289	204.392.477
Gæld til banker	7.536.966	424.608	7.112.358	3.553.570
Anden gæld	362.396	0	362.396	0
	<u>245.060.309</u>	<u>8.036.266</u>	<u>237.024.043</u>	<u>207.946.047</u>

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

10 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

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser omfatter huslejeoplygtelse med i alt 23.504 t.kr. i uopsigelige huslejekontrakter med en resterende kontraktperiode på op til 76 måneder.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, 257.324 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 476.601 t.kr.

12 Renterisici

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 2020 udgør -5.454 t.kr., mens værdireguleringen foretaget over virksomhedens egenkapital udgør 1.506 t.kr.

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Victor Frantz Longhi

Direktør

På vegne af: Dansk Ejendoms Management A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-825419728776

IP: 93.160.xxx.xxx

2020-10-14 14:43:05Z

NEM ID 

Victor Frantz Longhi

Bestyrelse

På vegne af: Dansk Ejendoms Management A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-825419728776

IP: 93.160.xxx.xxx

2020-10-14 14:43:05Z

NEM ID 

Keld Erik Sørensen

Bestyrelse

På vegne af: Dansk Ejendoms Management A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-476124952654

IP: 87.104.xxx.xxx

2020-10-14 15:58:19Z

NEM ID 

Gorm Himmer

Dirigent

På vegne af: Dansk Ejendom Management A/S

Serienummer: CVR:32001009-RID:86208044

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-10-15 12:52:10Z

NEM ID 

Gorm Himmer

Bestyrelsesformand

På vegne af: Dansk Ejendom Management A/S

Serienummer: CVR:32001009-RID:86208044

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-10-15 12:52:10Z

NEM ID 

Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-10-15 13:39:53Z

NEM ID 

Henry Vesterholm

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-054893737813

IP: 5.33.xxx.xxx

2020-10-18 19:54:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SBAN2-776V0-GODK1-K0ZJY-Y6BG8-EZEBP

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>