

Dansk Ejendoms Management A/S

Vestre Kongevej 4 A, 8260 Viby J

CVR-nr. 14 62 67 86

Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. oktober 2021

Dirigent:

.....
Gorm Himmer





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021	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 2020 - 30. april 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. oktober 2021

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 2020 - 30. april 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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 12. oktober 2021
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 2020 - 30. april 2021
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 2020/21 udviser et overskud på 227 t.kr. mod et overskud på 6.972 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på 193.809 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 2021/22.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21	2019/20
	Bruttofortjeneste	24.728.269	19.689.835
3	Personaleomkostninger	-4.300.438	-5.666.971
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.084.386	-4.978.569
	Resultat før finansielle poster	10.343.445	9.044.295
4	Finansielle indtægter	1.134.500	8.608.882
5	Finansielle omkostninger	-10.884.408	-8.711.352
	Resultat før skat	593.537	8.941.825
6	Skat af årets resultat	-366.381	-1.970.272
	Årets resultat	227.156	6.971.553
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	227.156	6.971.553
		227.156	6.971.553

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	386.134.627	461.692.320
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.476.823	2.696.226
	Indretning af lejede lokaler	10.475.318	12.998.535
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	15.017.882	14.908.321
		<u>415.104.650</u>	<u>492.295.402</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Deposita	2.640.038	2.610.577
		<u>2.640.038</u>	<u>2.610.577</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>417.744.688</u>	<u>494.905.979</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.996.117	491.724
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	49.273.322	29.946.271
	Andre tilgodehavender	5.342.198	85.242
	Periodeafgrænsningsposter	2.164.518	1.697.147
		<u>58.776.155</u>	<u>32.220.384</u>
	Likvide beholdninger	<u>333.574</u>	<u>279</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>59.109.729</u>	<u>32.220.663</u>
	AKTIVER I ALT	<u>476.854.417</u>	<u>527.126.642</u>

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	1.300.000	1.300.000
	Reserve for opskrivninger	23.084.692	45.129.638
	Reserve for sikringstransaktioner	-3.199.375	0
	Overført resultat	172.623.954	152.413.378
	Egenkapital i alt	193.809.271	198.843.016
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	7.280.911	15.685.417
	Hensatte forpligtelser i alt	7.280.911	15.685.417
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	192.014.372	229.549.289
	Gæld til banker	6.035.638	7.112.358
	Anden gæld	728.251	362.396
		198.778.261	237.024.043
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7.898.195	8.036.266
	Gæld til realkreditinstitutter	425.005	545.488
	Gæld til banker	33.934.426	39.619.286
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.966.913	4.047.119
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.858.245	2.574.035
	Gæld til tilknyttede virksomheder	126.091	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	6.906.128	0
	Deposita	7.495.779	10.192.056
	Anden gæld	10.462.602	7.982.361
	Periodeafgrænsningsposter	1.912.590	2.577.555
		76.985.974	75.574.166
	Gældsforpligtelser i alt	275.764.235	312.598.209
	PASSIVER I ALT	476.854.417	527.126.642

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

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for sikrings-transaktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2020	1.300.000	45.129.638	0	152.413.378	198.843.016
Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer	0	0	-4.254.096	4.254.096	0
Overført via resultatdisponering	0	0	0	227.156	227.156
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-15.729.324	0	15.729.324	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	1.352.206	0	1.352.206
Årets opskrivninger	0	2.218.549	0	0	2.218.549
Regulering af tidligere års opskrivninger	0	-8.534.171	0	0	-8.534.171
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-297.485	0	-297.485
Egenkapital 30. april 2021	1.300.000	23.084.692	-3.199.375	172.623.954	193.809.271

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dansk Ejendoms Management A/S for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020/21 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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. 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.

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

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.

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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. 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.

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 2020 - 30. april 2021

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.

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 nettorealisationsværdien.

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.

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

2 Særlige poster

kr.	2020/21	2019/20
Indtægter		
Kompensationsordninger	6.102.702	730.992
Modifikationsgevinst ved omlægning af lån	0	8.442.290
	<u>6.102.702</u>	<u>9.173.282</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Bruttofortjeneste	6.102.702	730.992
Finansielle indtægter	0	8.442.290
Resultat af særlige poster, netto	<u>6.102.702</u>	<u>9.173.282</u>

Selskabets resultat for regnskabsåret 2020/21 er i særlig grad påvirket af indtægter fra kompensationsordninger, i alt 6.103 t.kr.

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., samt indtægter fra kompensationsordninger, i alt 731 t.kr.

kr.	2020/21	2019/20
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.467.085	4.617.398
Pensioner	726.115	840.825
Andre omkostninger til social sikring	27.262	79.580
Andre personaleomkostninger	79.976	129.168
	<u>4.300.438</u>	<u>5.666.971</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>7</u>	<u>10</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.081.938	166.507
Andre finansielle indtægter	52.562	8.442.375
	<u>1.134.500</u>	<u>8.608.882</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger bank og realkreditinstitutter	8.466.474	5.855.352
Andre finansielle omkostninger	2.417.934	2.856.000
	<u>10.884.408</u>	<u>8.711.352</u>

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021
Noter

kr.	2020/21	2019/20
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.608.643	0
Årets regulering af udskudt skat	-6.242.262	1.970.272
	<u>366.381</u>	<u>1.970.272</u>

Specificeres således:

Skat af årets resultat	366.381	1.970.272
Skat af egenkapitalbevægelser	297.485	-424.643
	<u>663.866</u>	<u>1.545.629</u>

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 2020	423.402.400	11.285.088	17.590.659	15.492.044	467.770.191
Tilgang i årets løb	897.239	2.423.893	0	109.561	3.430.693
Afgang i årets løb	-46.330.569	-854.286	-1.050.000	0	-48.234.855
Kostpris 30. april 2021	<u>377.969.070</u>	<u>12.854.695</u>	<u>16.540.659</u>	<u>15.601.605</u>	<u>422.966.029</u>
Opskrivninger 1. maj 2020	58.487.143	0	0	0	58.487.143
Årets opskrivning	2.844.294	0	0	0	2.844.294
Årets nedskrivning	-10.941.246	0	0	0	-10.941.246
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	-20.309.432	0	0	0	-20.309.432
Opskrivninger 30. april 2021	<u>30.080.759</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>30.080.759</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2020	20.197.223	8.588.862	4.592.124	583.723	33.961.932
Årets nedskrivninger	5.978.962	0	0	0	5.978.962
Årets afskrivninger	1.125.968	1.506.239	1.473.217	0	4.105.424
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiv	0	-717.229	0	0	-717.229
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-5.386.951	0	0	0	-5.386.951
Af- og nedskrivninger 30. april 2021	<u>21.915.202</u>	<u>9.377.872</u>	<u>6.065.341</u>	<u>583.723</u>	<u>37.942.138</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021	<u>386.134.627</u>	<u>3.476.823</u>	<u>10.475.318</u>	<u>15.017.882</u>	<u>415.104.650</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2021, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	<u>356.538.867</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>15.017.882</u>	

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

kr.		<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
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.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Saldo primo	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.100.000	1.100.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>200.000</u>	<u>0</u>
	<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.	<u>Gæld i alt 30/4 2021</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	199.182.451	7.168.079	192.014.372	173.372.513
Gæld til banker	6.765.754	730.116	6.035.638	2.686.130
Anden gæld	<u>728.251</u>	<u>0</u>	<u>728.251</u>	<u>518.000</u>
	<u>206.676.456</u>	<u>7.898.195</u>	<u>198.778.261</u>	<u>176.576.643</u>

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 2021 udgør -4.102 t.kr., mens værdireguleringen foretaget over virksomhedens egenkapital udgør 1.352 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 kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har stillet kaution for søsterselskabernes gæld til kreditinstitut, som udgør 30.461 t.kr. pr. 30. april 2021.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser omfatter huslejeoplygtelse med i alt 15.198 t.kr. i uopsigelige huslejekontrakter med en resterende kontraktperiode på op til 56 måneder.

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, 216.859 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør 396.782 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.”

Keld Erik Sørensen

Bestyrelse

På vegne af: Dansk Ejendoms Management A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-476124952654

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-10-12 19:35:16 UTC

NEM ID 

Gorm Himmer

Dirigent

På vegne af: Dansk Ejendoms Management A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-001950432298

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-10-13 10:02:08 UTC

NEM ID 

Gorm Himmer

Formand

På vegne af: Dansk Ejendoms Management A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-001950432298

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-10-13 10:02:08 UTC

NEM ID 

Victor Frantz Longhi

Direktion

På vegne af: Dansk Ejendoms Management A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-825419728776

IP: 109.57.xxx.xxx

2021-10-13 13:41:31 UTC

NEM ID 

Victor Frantz Longhi

Bestyrelse

På vegne af: Dansk Ejendoms Management A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-825419728776

IP: 109.57.xxx.xxx

2021-10-13 13:41:31 UTC

NEM ID 

Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-10-13 13:59:14 UTC

NEM ID 

Henry Vesterholm

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-054893737813

IP: 5.33.xxx.xxx

2021-10-14 05:54:34 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G0MAZ-EQVZ-GEM7X-7BCXZ-K8LJS-ETACO

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>