

K/S Danske Immobilien

Sønder Alle 6, 2.

8000 Aarhus C

CVR-nr: 27 19 25 05

1. januar - 31. december

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
 Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	13
Balance pr. 31. december 2016	
Aktiver	14
Passiver	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis.....	21

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Danske Immobilien.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultat af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18/4 2017

Direktion

Mogens V. Møller

Henrik Demant

Bestyrelse

Flemming Lindeløv

Torben Hjort Friderichsen

Mogens V. Møller

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kommanditisterne i K/S Danske Immobilien

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Danske Immobilien for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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. Fejlinformation 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.

- 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 konklusioner 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 18/4 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Gade Steinmetz
statsautoriseret revisor

Mads Fauerskov
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: K/S Danske Immobilien
Sønder Alle 6, 2.
8000 Aarhus C

Telefon: 87 33 89 89
E-mail: mvm@moller-company.dk

CVR-nr.: 27192505
Stiftet: 29/5 2003
Hjemsted: Aarhus kommune

Bestyrelse: Flemming Lindeløv, formand
Torben Hjort Friderichsen
Mogens V. Møller

Direktion: Mogens V. Møller
Henrik Demant

Revision: Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower
Værkmestergade 2, 18 - 21 etage
8000 Aarhus C.

Pengeinstitut: Nykredit Bank
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

HOVED- OG NØGLETAL

Hovedtal	2016	2015	2014	2013*	2012*
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	11.465	11.229	10.978	10.773	10.656
Bruttoresultat	7.485	7.461	7.389	7.335	7.213
Resultat af ordinær primær drift	7.238	7.318	7.339	7.286	6.507
Resultat af finansielle poster	-1.392	-1.101	-4.662	-2.012	-3.092
Årets resultat	11.478	30.896	2.592	5.274	3.415
Balance:					
Balancesum	162.173	155.023	135.974	140.343	137.629
Egenkapital	79.164	72.808	44.924	42.331	35.026
Investering i materielle anlægsaktiver	977	786	355	582	906
Pengestrømme:					
Pengestrømme fra:					
-driftsaktivitet	6.862	-1.559	3.646	3.409	1.207
-investeringsaktivitet	-977	-786	-355	-582	-906
-finansieringsaktivitet	-5.328	-4.188	-1.392	-1.332	2.027
Pengestrøm i alt	557	-6.533	1.899	1.495	2.328
Nøgletal i %					
Bruttomargin	65,3	66,4	67,3	68,1	67,7
Overskudsgrad	63,1	65,2	66,9	67,6	61,1
Afkastningsgrad	4,6	5	5,3	5,2	4,8
Soliditetsgrad	48,8	47	33,0	30,2	25,4
Forrentning af egenkapital	15,1	52,5	5,9	13,6	10,0

*Hoved- og nøgletal for årene 2011-2013 er ikke korrigeret for den fundamentale fejl omkring den regnskabsmæssige behandling af selskabets renteswap.

LEDELSESBERETNING

Det børsnoterede selskab Prime Office A/S overtog den 1. juni 2015 59% af selskabets kapital, og er dermed selskabets største ejer. 2016 er det første hele år med dette ejerskab.

Ledelsen består af direktionen, formand og et bestyrelsesmedlem i Prime Office A/S.

Sammen med selskabets forvalter er samtlige ejendomme i 2016 gennemgået med henblik på at optimere udlejning, vurdere udnyttelse af tagetager, jordstykker mv.

Selskabet har kurssikret gæld via obligationslån og to renteswaps, således at selskabet i en årrække har fastlåste lave renter.

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er primært at foretage udlejning af boligejendomme i Nordtyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør EUR 11.478.075 mod EUR 30.896.368 i 2015 og egenkapitalen 31/12 2016 udgør EUR 79.164.099.

Udvikling i udlejning

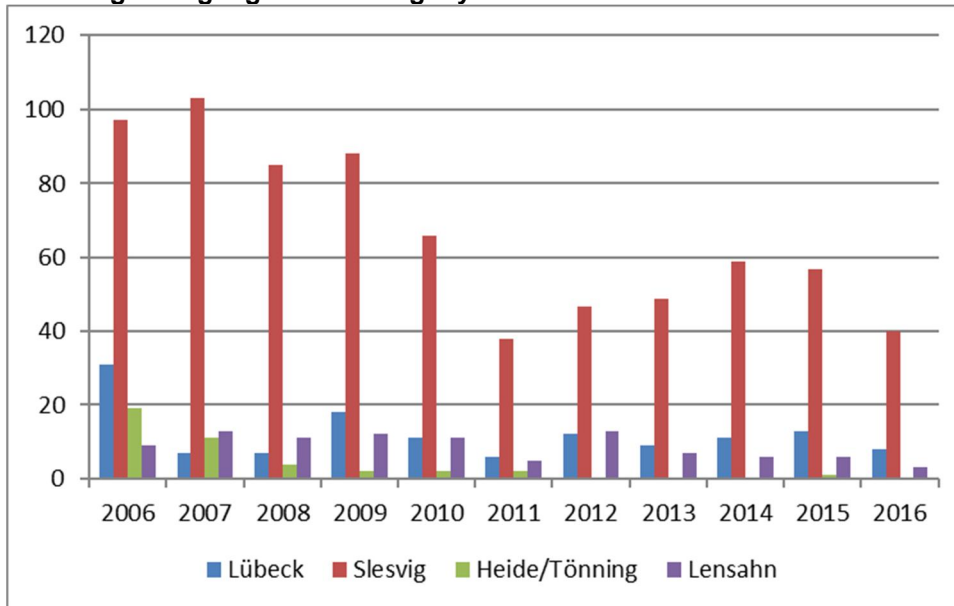
Alle	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Antal lejligheder	3.231	3.231	3.231	3.231	3.232	3.232	3.232	3.232	3.232	3.232	3.232
Tomgang	156	134	107	120	90	51	72	65	76	77	51
Tomgang i %	4,8%	4,1%	3,3%	3,7%	2,8%	1,6%	2,2%	2,0%	2,4%	2,4%	1,6%

Selskabets udlejning viser fortsat en stabil udvikling med en tomgang på ca. 1,6 %, hvilket er tilfredsstillende, og lavere end større tyske ejendomsselskaber med boliger i samme områder.

Der er fortsat en betydelig efterspørgsel efter boliger og ved genudlejning er det ofte muligt at hæve huslejen.

LEDELSESBERETNING

Udvikling i tomgang i investeringsbyer.



I Slesvig ejer selskabet 1.190 lejligheder, og antallet af ledige lejligheder er faldet fra 57 til 40, og genudlejning forløber meget tilfredsstillende. Der er sammen med selskabets forvalter udarbejdet en plan for reduktion af tomgangen i Slesvig, der indebærer neutrale huslejer i forhold til markedet, og det har resulteret i det laveste antal ledige lejligheder i de seneste år.

I Lübeck, hvor selskabet ejer 1.236 lejligheder er der 8 ledige lejermål. Udlejningen har i årevis været høj og stabil. I Heide ejer selskabet 644 lejligheder og her er alle lejligheder udlejede.

I Lensahn ejes der 162 lejligheder, og her er 8 lejligheder tomme.

Selskabets investeringsplaner gennemgås løbende med selskabets forvalter. Den samlede investeringsramme ligger på 2,5 mio. EUR pr. år

LEDELSESBERETNING

Driftsmæssig regnskabsudvikling

	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	2011*	2012*	2013*	2014	2015	2016
Bruttoleje	10.111	10.251	10.504	10.520	10.671	10.810	11.019	11.237	11.368	11.634	11.851
Tomgangsleje	723	679	653	536	495	447	363	465	390	405	386
Nettoleje	9.388	9.572	9.851	9.984	10.176	10.363	10.656	10.772	10.978	11.229	11.465
Vedligeholdelse	2.229	2.006	1.549	1.500	1.479	1.642	1.615	1.778	1.743	1.708	1.660
Forvalter	919	992	1.014	1.003	871	889	912	1.090	1.107	1.135	1.154
Øvrige omkostninger	775	835	624	757	685	666	966	617	789	1.068	1.413
Resultat før renter	5.465	5.739	6.664	6.724	7.141	7.166	7.163	7.286	7.339	7.318	7.238
Netto renteudgifter mv.	3.563	3.861	3.896	3.336	3.220	3.043	3.092	2.324	4.662	1.101	1.392
Kursregulering	0	0	-411	-39	-2.263	-999	-656	311	0	0	0
Resultat før værdiregulering	1.902	1.878	2.357	3.349	1.658	3.124	3.415	5.273	2.677	6.217	5.846
Værdiregulering ejendomme	-1.086	-872	1.594	95	1.588	0	0	0	-85	24.679	5.632
Årets resultat	816	1.006	3.951	3.444	3.246	3.124	3.415	5.273	2.592	30.896	11.478

*Oversigten over den driftsmæssige regnskabsudvikling for årene 2006-2013 er ikke korrigeret for den fundamentale fejl omkring den regnskabsmæssige behandling af selskabets renteswap.

Udvikling i nettolejen

Den tilfredsstillende udlejning har betydet, at selskabet i 2016 for ellefte år i træk har konstateret en stigende nettoleje, der udgør 11.465 T.EUR. Tomgangslejen på 386 T.EUR viser den manglende lejeindtægt som selskabet ville modtage ved fuld udlejning.

Udvikling i større omkostninger

Vedligeholdelse andrager 1.660 T.EUR og dækker den løbende vedligeholdelse af bygninger og lejligheder, samt renovering af lejligheder. Tallet er på niveau med tidligere år, og i overensstemmelse med den aftalte ramme.

Selskabets forvalteromkostninger udgør 1.154 T.EUR, der dækker egentlig forvaltning og udlejning.

Forvalterhonoraret udgør en fast procentdel af nettolejen.

Tab på lejere udgør 306 T.EUR og er faldet med 77 T.EUR i forhold til sidste år. I tab på lejere er indeholdt advokat- og retsomkostninger, samt ikke dækkede moderniseringsomkostninger fra depositum. Leje af grunde (Erbauzinsen) udgør 120 T.EUR. Drifts- og varmeomkostninger til tomme lejemål udgør 153 T.EUR.

Resultat før renter og værdiregulering

Resultat før renter udgør 7.237 TEUR mod 7.318 TEUR året før.

Netto finansielle poster

Netto finansielle poster udgør 1.392 TEUR mod 1.101 TEUR året før.

LEDELSESBERETNING

Årets resultat

Årets resultat udgør 11.478 T.EUR mod 30.896 T. EUR året før. Værdiregulering af ejendomme er indtægtsført med T.EUR 5.632 mod T.EUR 24.679 året før.

Udvikling i selskabets balance

Samlede aktiver

Selskabets samlede aktiver udgør 162,2 mio. EUR.

Selskabets investeringsejendomme er vurderet til 161,1 mio EUR eller en stigning på 6,6 mio. EUR.

Likvide beholdninger udgør 836 T.EUR.

Væsentlige passiver

Udvikling i egenkapital

Selskabets egenkapital udgør 79,2 mio. EUR, hvilket er en stigning på 6,3 mio. EUR i forhold til året før. Stigningen svarer til årets resultat 11,4 mio. EUR med fradrag af udlodning i 2016 på 3.950 T.EUR til kommanditisterne og med fradrag af negativ værdiregulering af renteswaps på 1.172 T. EUR.

Langfristet gæld

Den langfristede gæld udgør 78.824 T.EUR, hvoraf variabelt forrentet gæld udgør 70.238 T.EUR. Af den langfristede gæld forfalder 1.408 T.EUR til betaling i det kommende år.

Rente risici

Da størstedelen af selskabets rentebærende gæld er variabelt forrentet, er selskabet udsat for en renterisiko. Denne risiko er delvist imødegået ved at anvende renteswaps med hovedstol på 40.000 T.EUR, der ændrer den variable rente til betaling af en fast rente.

En stigning i renteniveauet på 1%-point i forhold til det aktuelle renteniveau i 2016 ville have haft en negativ effekt på selskabets resultat for 2016 og egenkapital pr. 31. december 2016 på 107 T.EUR. Et fald i renteniveauet på 1%-point vil modsat have resulteret i en tilsvarende stigning i resultatet for 2016 og egenkapitalen år. 31. december 2016.

En stigning i renteniveauet på 1%-point i forhold til det aktuelle renteniveau på balancedagen vil påvirke dagsværdien af selskabets indgåede renteswaps med 2.071 T.EUR Selskabets egenkapital vil derfor stige med et tilsvarende beløb. Et fald i renteniveauet på 1%-point vil have haft en negativ effekt på 2.267 T.EUR på dagsværdien og dermed egenkapitalen pr. 31/12 2016.

LEDELSESBERETNING

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendomme.

Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige. Selskabets ledelse har besluttet, at der hvert år indhentes en ekstern valuar vurdering af samtlige selskabets ejendomme. De eksterne vurderinger sammenholdes med selskabets egen afkastmodel.

Årets værdiregulering af ejendommene er baseret på afkastkrav på mellem 3,04 % og 7,8 %. Den gennemsnitlige afkastprocent på 5,11 % giver en dagsværdi på 161,1 mio. EUR. En ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% giver en dagsværdi af ejendommene på 146,2 mio. EUR henholdsvis 179,3 mio. EUR.

FAKT Valuation har vurderet selskabets boligejendomme til en markedsværdi på 177,0 mio. EUR inklusive transaktionsomkostninger på 9,91%. De eksterne valuarvurderinger beregner investeringsejendommenes dagsværdi ud fra ejendommenes faktiske lejeindtægter og ud fra standardiserede satser for driftsomkostninger.

K/S Danske Immobilien benytter i egne afkastmodel ligeledes de faktiske lejeindtægter, men benytter i modsætning til de eksterne valuarer også de faktiske omkostninger pr. ejendom. Pengestrømmene som anvendes i K/S Danske Immobiliens interne dagsværdireguleringsmodel er som konsekvens heraf lavere, men mere præcise da ejendommenes konkrete stand mv. inddrages, mens større fremtidige vedligeholdelses- og renoveringsprojekter, samt større investeringer ligeledes er indeholdt i selskabets egne dagsværdireguleringsmodel.

Begivenheder efter regnskabsårets slutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

RESULTATOPGØRELSE I EUR	Note	2016	2015
Lejeindtægter		11.464.683	11.228.735
Ejendomsomkostninger		-3.583.018	-3.565.951
Andre eksterne omkostninger.....		-397.049	-202.063
Bruttoresultat		7.484.616	7.460.721
Personaleomkostninger	1	-246.645	-142.687
Resultat før finansielle poster og værdireguleringer.....		7.237.971	7.318.034
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	5.632.548	24.679.098
Finansielle indtægter		0	592.377
Finansielle omkostninger		-1.392.444	-1.693.141
Årets resultat.....		11.478.075	30.896.368
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		11.478.075	30.896.368
Disponeret i alt.....		11.478.075	30.896.368

BALANCE PR. 31. DECEMBER I EUR	Note	2016	2015
AKTIVER			
Investeringsejendomme.....		161.100.000	154.490.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	161.100.000	154.490.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		161.100.000	154.490.000
Tilgodehavende husleje.....		232.437	254.667
Andre tilgodehavender.....		4.830	23
Tilgodehavender i alt.....		237.267	254.690
Likvide beholdninger.....		835.867	278.525
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		1.073.134	533.215
AKTIVER I ALT.....		162.173.134	155.023.215

BALANCE PR. 31. DECEMBER I EUR	Note	2016	2015
PASSIVER			
Kommanditkapital		20.000.000	20.000.000
Overført resultat		59.164.099	52.807.813
EGENKAPITAL I ALT	4	79.164.099	72.807.813
Gæld til realkreditinstitutter		69.229.185	70.244.478
Offentlig støttede lån		8.187.092	8.585.594
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	77.416.277	78.830.072
Kortfristet del af langfristet gæld	5	1.407.848	1.371.577
Modtagne forudbetalinger fra lejere		395.499	394.908
Leverandører af varer og tjenesteydelser		335.864	302.987
Gæld til tilknyttede virksomheder		89.601	128.441
Anden gæld	6	3.363.946	1.187.417
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.592.758	3.385.330
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		83.009.035	82.215.402
PASSIVER I ALT		162.173.134	155.023.215
Afledte finansielle instrumenter	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

PENGESTRØMSOPGØRELSE I EUR		2016	2015
Årets resultat.....		11.478.075	30.896.368
Reguleringer	11	-4.199.104	-23.556.334
Ændring i driftskapital	12	975.791	430.287
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		8.254.762	7.770.321
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter		0	113.955
Betalte renteomkostninger og indfrielse af renteswapaftaler		-1.392.444	-9.443.474
Pengestrømme fra driftsaktivitet		6.862.318	-1.559.198
Køb af materielle anlægsaktiver		-977.452	-786.001
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-977.452	-786.001
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter		-1.005.933	-73.058.955
Optagelse af lån i realkreditinstitutter		0	71.991.200
Afdrag på offentlig støttede lån.....		-371.591	-401.293
Afdrag på gæld til pengeinstitutter		0	-319.067
Udloddet til kommanditisterne		-3.950.000	-2.400.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-5.327.524	-4.188.115
Årets pengestrømme		557.342	-6.533.314
Likvider 1. januar		278.525	6.811.839
LIKVIDER 31. DECEMBER		835.867	278.525

NOTER I EUR	2016	2015
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	205.341	126.314
Vederlag til bestyrelsen	40.313	15.665
Andre omkostninger til social sikring	991	708
I alt	246.645	142.687
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	2	2
2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.632.548	24.903.390
Værdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	0	-224.292
I alt	5.632.548	24.679.098
3. Materielle anlægsaktiver		
	Investerings-	
	ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....	126.286.841	
Tilgang i året	977.452	
Kostpris 31. december 2016	127.264.293	
Værdireguleringer 1. januar 2016.....	28.203.159	
Årets værdireguleringer	5.632.548	
Værdireguleringer 31. december 2016	33.835.707	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	161.100.000	
Metode og væsentlige forudsætninger:		
Investeringsejendomme består af 77 beboelsesejendomme med 3.232. lejligheder i Nordtyskland, som væsentligst blev anskaffet i 2003. Der er 51 lejligheder eller 1,6%, der ikke er udlejet.		
Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model.		
Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Afkastsatsen er fastlagt af ledelsen.		
Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2015.		
De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:		
	2016	2015
Årlig leje pr. m2	59,59	59,06
Tomgangsprocent.....	3,07	3,27
Afkastkrav i %	5,11	5,25
Der er indhentet valuarrapport fra anerkendt chartered surveyors med følgende oplysninger:		
Aktuel leje	11.558.559	11.386.020
Dagsværdi inklusive transaktionsomkostninger	177.012.000	171.484.071

NOTER I EUR	2016	2015
Markedsværdi pr. m2.....	826,15	800,35
Multiplikator (markedsværdi beregnes som aktuel leje * multiplikator) ..	13,8	13,6

De eksterne valuarvurderinger beregner investeringsejendommens dagsværdi ud fra ejendommens faktiske lejeindtægter og ud fra standardiserede satser for driftsomkostninger.

K/S Danske Immobilien benytter i egne afkastmodel ligeledes de faktiske lejeindtægter, men benytter i modsætning til de eksterne valuarer også de faktiske omkostninger pr. ejendom. Pengestrømmene som anvendes i K/S Danske Immobiliens interne dagsværdireguleringsmodel er som konsekvens heraf lavere, men mere præcise da ejendommens konkrete stand mv. inddrages, mens større fremtidige vedligeholdelses- og renoveringsprojekter, samt større investeringer ligeledes er indeholdt i selskabets egne dagsværdireguleringsmodel.

Følsomheden i selskabets egen model:

De væsentligste faktorer i fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommene er afkast- og udlejningsprocenten. En ændring i afkastprocenten på +/-0,5% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på hhv. – 14,9 mio.€ og 18,2 mio. €

Et fald i ejendommens udlejningsprocent på 3 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægter på T€ 419.

4. Egenkapital

	Kommandit- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	20.000.000	52.807.813	72.807.813
Årets resultat.....	0	11.478.075	11.478.075
Udlodning i året.....	0	-3.950.000	-3.950.000
Regulering af sikringsinstrumenter	0	-1.171.789	-1.171.789
Egenkapital 31. december 2016	20.000.000	59.164.099	79.164.099

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	70.237.645	1.008.460	69.229.185	45.190.528
Offentlig støttede lån.....	8.586.480	399.388	8.187.092	6.345.307
I alt.....	78.824.125	1.407.848	77.416.277	51.535.835

NOTER I EUR

	2016	2015
6. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	1.783.927	612.138
Mellemregning med lejere vedr. driftsomkostninger og varme.....	1.505.294	492.473
Øvrig anden gæld	74.725	82.806
I alt.....	3.363.946	1.187.417

7. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået rentesikringsaftaler i form af renteswaps. Renteswappene er en delvis afdækning af renterisikoen på de variabelt forrentede realkreditlån, hvor selskabet betaler en fast rente og modtager en variabel rente. Renteswappene afdækker renterisikoen på 57% af restgælden på de variabelt forrentede lån pr. 31. december 2016 mod 56% pr. 31. december 2015.

Dagsværdien af selskabets renteswaps udgør pr. 31. december 2016 TEUR -1.784 mod TEUR -612 på samme tidspunkt sidste år. Dagsværdien indgår i regnskabsposten "Anden gæld" i 2016 og 2015.

Dagsværdiopgørelsen er oplyst af Nykredit. Ledelsen har forholdt sig til Nykredits oplysninger og er enige i opgørelsen af dagsværdien.

De indgåede afledte finansielle instrumenter kan specificeres således:

	Start dato	Slut dato	Betalers fast rente p.a.	Modtager variabel rente p.a.
Renteswap, hovedstol TEUR 20.000	30.06.2015	30.06.2025	0,96	Euribor 3M
Renteswap, hovedstol TEUR 20.000	30.06.2015	30.06.2022	0,67	Euribor 3M

Differencerenten på de indgåede renteswaps afregnes hvert kvartal. Dette medfører, at den variable rente som modtages, fastsættes hvert kvartal.

En stigning i renteniveauet på 1%-point i forhold til det aktuelle renteniveau på balancedagen vil påvirke dagsværdien af selskabets indgåede renteswaps med TEUR 2.071. Selskabets egenkapital vil derfor stige med et tilsvarende beløb. Et fald i renteniveauet på 1%-point vil have haft en negativ effekt på TEUR 2.267 på dagsværdien og dermed egenkapitalen pr. 31/12 2016.

Vedrørende selskabets variabelt forrentede realkreditlån vil en stigning i renteniveauet på 1%-point i forhold til det aktuelle renteniveau i 2016 have haft en negativ effekt på selskabets resultat for 2016 og egenkapital pr. 31. december 2016 på TEUR 107. Et fald i renteniveauet på 1%-point vil modsat have resulteret i en tilsvarende stigning i resultatet for 2016 og egenkapitalen pr. 31. december 2016.

NOTER I EUR

8. Eventualforpligtelser

Lejebetaling vedr. bygninger på lejet grund (Erbauzinsen) udgør ca. t. EUR 120 årligt.

Kontrakt med tysk ejendomsadministrator om forvaltning af ejendomme kan opsiges med 18 måneders varsel.

Honoraret i opsigelsesperioden udgør t. EUR 1.731 ved uændret lejeindtægt.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter, offentligt støttede lån og pengeinstitutter er der givet sikkerhed i ejendommene med regnskabsmæssig værdi 31/12 2016 på TEUR 161.100.

10. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendomme.

Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige. Selskabets ledelse har besluttet, at der hvert år indhentes en ekstern valuar vurdering af samtlige selskabets ejendomme. De eksterne vurderinger sammenholdes med selskabets egen afkastmodel.

Årets værdiregulering af ejendommene er baseret på afkastkrav på mellem 3,04 % og 7,8 %. Den gennemsnitlige afkastprocent på 5,11 % giver en dagsværdi på 161,1 mio. EUR. En ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% giver en dagsværdi af ejendommene på 146,2 mio. EUR henholdsvis 179,3 mio. EUR.

Valuar har vurderet dagsværdien til 177,0 mio. EUR før transaktionsomkostninger på 9,91%, der ligger indenfor vor interval for usikkerhed ved indregning og måling 146,2 mio EUR og til 179,3 mio EUR. De eksterne valuarvurderinger beregner investeringsejendommenes dagsværdi ud fra ejendommenes faktiske lejeindtægter og ud fra standardiserede satser for driftsomkostninger.

K/S Danske Immobilien benytter i egne afkastmodel ligeledes de faktiske lejeindtægter, men benytter i modsætning til de eksterne valuarer også de faktiske omkostninger pr. ejendom. Pengestrømmene som anvendes i K/S Danske Immobiliens interne dagsværdireguleringsmodel er som konsekvens heraf lavere, men mere præcise da ejendommenes konkrete stand mv. inddrages, mens større fremtidige vedligeholdelses- og renoveringsprojekter, samt større investeringer ligeledes er indeholdt i selskabets egne dagsværdireguleringsmodel.

NOTER I EUR	2016	2015
11. Pengestrømsopgørelse – reguleringer		
Finansielle indtægter	0	-592.377
Finansielle omkostninger	1.392.444	1.693.141
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.632.548	-24.903.390
Dagsværdiregulering af gæld	0	224.292
Andre reguleringer	41.000	22.000
I alt.....	-4.199.104	-23.556.334
12. Pengestrømsopgørelse – ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender.....	-23.577	84.713
Ændring i kortfristet gæld.....	999.368	345.574
I alt.....	975.791	430.287

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Danske Immobilien for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af hoved- og nøgletal, ledelsesberetning og pengestrømsopgørelse i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i EURO.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavende, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. Materielle anlægsaktiver og andre ikke-monetære poster, der er købt i fremmed valuta omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld. Dagsværdien opgøres på grundlag af observerbare markedsdata.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede pengestrømme realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer i de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter anses som handelsbeholdninger og indregnes derfor til dagsværdi i resultatopgørelsen under finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter er medtaget efter faktureringsprincippet og periodiseres til regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesudgifter, honorar til tysk forvalter, tab på lejere, drifts- og varmeomkostninger vedr. tomme lejligheder og andre omkostninger vedr. udlejning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen på regnskabsposten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter omfatter renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab af værdipapirer og sikringsinstrumenter, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta. Herudover indregnes amortisering af finansielle gældsforpligtelser.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skatter

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtig. Derfor er der ikke medtaget hverken skatter eller udskudt skat i årsrapporten.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indgår til dagsværdi. Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for en forventet tomgangsleje samt forventede omkostninger til større renoverings- og vedligeholdelsesarbejder m.m.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Reguleringer af investeringsejendommenes værdi indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets ledelse har besluttet, at der hvert år indhentes en ekstern valuar vurdering af samtlige selskabets ejendomme. De eksterne vurderinger sammenholdes med selskabets egen afkastmodel.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskelle mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante resultatposter som værdireguleringer, hensættelser samt ændring i driftskapitalen og rentebetalinger og -udbetalinger mv. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt udbyttebetaling til selskabsdeltagere.

Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således :

Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gnsn. balancesum}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gnsn. egenkapital}}$