

**K/S DANSKE IMMOBILIEN**  
**SØNDER ALLÉ 6, 2. SAL, 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. marts 2018



---

**Dirigent**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal .....	7-8
Ledelsesberetning .....	9-10
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12-13
Pengestrømsopgørelse .....	14
Noter .....	15-18
Anvendt regnskabspraksis .....	19-21

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Danske Immobilien Sønder Allé 6, 2. sal 8000 Aarhus C
	Telefon: 87 33 89 89
	CVR-nr.: 27 19 25 05
	Stiftet: 29. maj 2003
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Bent Lindeløv, Formand Torben Hjort Friderichsen
<b>Daglig ledelse</b>	Mogens Vinther Møller
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Værkmestergade 2, 18-21 etage 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Danske Immobilien.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21/3-18

Daglig ledelse:



Mogens Vinter Møller

Bestyrelse:



Flemming Bent Lindeløv  
Formand



Torben Hjort Friderichsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kommandististerne af K/S Danske Immobilien*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Danske Immobilien for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen om blandt andet 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.

Århus, den 21/3 18

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



Morten Gade Steinmetz

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34145

## HOVED- OG NØGLEL TAL

	2017	2016	2015	2014	2013
	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning .....	11.739	11.465	11.229	10.978	10.773
Bruttoresultat .....	7.060	7.485	7.461	7.389	7.335
Resultat af ordinær primær drift .....	6.804	7.238	7.318	7.339	7.286
Finansielle poster, netto .....	-1.381	-1.392	-1.101	-4.662	-2.012
Årets resultat .....	14.385	11.478	30.896	2.592	5.274
<b>Balance</b>					
Balancesum .....	172.302	162.173	155.023	135.974	140.343
Egenkapital .....	91.671	79.164	72.808	44.924	42.331
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra driftsaktivitet .....	5.295	6.862	-1.559	3.646	3.409
Pengestrømme fra investeringsaktivitet ..	-609	-977	-786	-355	-582
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet ..	-4.008	-5.328	-4.188	-1.392	-1.332
Pengestrømme i alt .....	678	557	-6.533	1.899	1.495
Investeringer i materielle anlægsaktiver ..	-609	977	786	355	582
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin .....	60,1	65,3	66,4	67,3	68,1
Overskudsgrad .....	58,0	63,1	65,2	66,9	67,6
Afkastningsgrad .....	4,1	4,6	5,0	5,3	5,2
Soliditetsgrad .....	53,2	48,8	47,0	33,0	30,2
Egenkapitalforrentning .....	16,8	15,1	52,5	5,9	13,6

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

**HOVED- OG NØGLETAL**

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

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



## LEDELSESBERETNING

### Ledelsesberetning i K/S Danske Immobilien

Det børsnoterede selskab Prime Office A/S ejer 59% af selskabet, og ledelsen i selskabet er identisk med direktion og bestyrelse i Prime Office A/S.

Selskabet ejer 3.232 lejligheder i Lübeck, Slesvig, Heide og Lensahn og udviklingen i antallet af ledige lejligheder ligger fortsat på et lavt niveau.

Alle	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal lejligheder	3.231	3.231	3.231	3.231	3.232	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	67
Tomgang i %	4,8%	4,1%	3,3%	3,7%	2,8%	1,6%	2,2%	2,0%	2,4%	2,4%	1,6%	2,1%

Lübeck	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal lejligheder	1.234	1.234	1.234	1.235	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236
Tomgang	31	7	7	18	11	6	12	9	11	13	8	13
Tomgang i %	2,5%	0,6%	0,6%	1,5%	0,9%	0,5%	1,0%	0,7%	0,9%	1,1%	0,6%	1,1%

Slesvig	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal lejligheder	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190
Tomgang	97	103	85	88	66	38	47	49	59	57	40	48
Tomgang i %	8,2%	8,7%	7,1%	7,4%	5,5%	3,2%	3,9%	4,1%	5,0%	4,8%	3,4%	4,0%

Heide/Tönning	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal lejligheder	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
Tomgang	19	11	4	2	2	2	0	0	0	1	0	1
Tomgang i %	3,0%	1,7%	0,6%	0,3%	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,2%

Lensahn	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal lejligheder	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162
Tomgang	9	13	11	12	11	5	13	7	6	6	3	5
Tomgang i %	5,6%	8,0%	6,8%	7,4%	6,8%	3,1%	8,0%	4,3%	3,7%	3,7%	1,9%	3,1%

### Udvikling i udlejning

Der er fortsat betydelig efterspørgsel efter boliger og den samlede lejeindtægt er over årene steget markant.

### Udvikling i tomgang i investeringsbyer.

I Slesvig ejer selskabet over 1.190 lejligheder, og antallet af ledige lejligheder er 48 og det er et tilfredsstillende niveau.

I Lübeck, hvor selskabet ejer over 1.236 lejligheder er der 13 ledige lejemaal. Udlejningen har i årevis været høj og stabil.

I Heide råder selskabet over 644 lejligheder og her er 1 lejlighed ledig.

I Lensahn rådes der over 162 lejligheder, og her er 5 lejligheder ikke lejet ud.

Selskabets investeringsplaner gennemgås løbende med selskabets forvalter, hvor vedligeholdelses- og investeringsplaner vurderes. Den samlede investeringsramme ligger på 2,5 mio. EUR pr. år, og det er med til at sikre genudlejning og en høj vedligeholdelse. For 2018 er der afsat et lignende beløb.

## LEDELSESBERETNING

**Driftsmæssig regnskabsudvikling**

Alle tal i 1.000 €	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bruttoleje	10.111	10.251	10.504	10.520	10.671	10.810	11.019	11.237	11.368	11.633	11.851	12.049
Tomgangsleje	723	679	653	536	495	447	363	465	390	405	386	310
Nettoleje	9.388	9.572	9.851	9.984	10.176	10.363	10.656	10.772	10.978	11.228	11.465	11.739
Vedligeholdelse	2.229	2.006	1.549	1.500	1.479	1.642	1.615	1.778	1.743	1.708	1.660	2.406
Forvalter	919	992	1.014	1.003	871	889	912	1.090	1.107	1.135	1.154	1.179
Øvrige omkostninger	775	835	624	757	685	666	966	617	789	1.067	1.413	1.350
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	6.804
Renteudgifter	3.563	3.861	3.896	3.336	3.220	3.043	3.092	2.324	2.182	1.101	1.392	1.381
Kursregulering	0	0	-411	-39	-2.263	-999	-1.378	300	0	0	0	0
Resultat før værdiregulering	1.902	1.878	2.357	3.349	1.658	3.124	2.693	5.262	5.157	6.217	5.846	5.423
Værdiregulering ejendomme	-1.086	-872	1.594	95	1.588	0	0	0	0	24.679	5.632	8.962
Årets resultat	816	1.006	3.951	3.444	3.246	3.124	2.693	5.262	5.170	30.896	11.478	14.385

**Udvikling i nettoleje**

Den tilfredsstillende udlejning har betydet, at selskabet i 2017 for tolvte år i træk har konstateret en stigende nettoleje, der udgør 11.739 T.EUR. Tomgangslejen på 310 T.EUR viser den manglende lejeindtægt som selskabet ville modtage ved fuld udlejning.

**Udvikling i større omkostninger**

Vedligeholdelse andrager 2.406 T.EUR og dækker 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 1.179 T.EUR, der dækker egentlig forvaltning og udlejning.

Tab på lejere udgør 301 T.EUR. Bygninger på lejet grund udgør 137 T.EUR. Driftsomkostninger til tomme lejemål udgør 188 T.EUR.

**Resultat før renter og værdiregulering**

Resultat før renter udgør 6.804 T.EUR mod 7.238 T.EUR året før.

**Nettorenteudgifter**

Nettorenteudgifter udgør 1.381 T.EUR mod 1.392 T.EUR året før.

**Årets resultat**

Årets resultat udgør 14.385 T.EUR mod 11.478 T. EUR året før.

**Udvikling i selskabets balance****Samlede aktiver**

Selskabets samlede aktiver udgør 172,3 mio. EUR.

Selskabets investeringsejendomme udgør 170,67 mio. EUR.

Likvide beholdninger udgør 1,6 T.EUR.

**Væsentlige passiver****Udvikling i egenkapital**

Selskabets egenkapital udgør 91,6 mio. EUR.

**Langfristet gæld**

Gæld til realkreditinstitut udgør 69,2 mio. EUR.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2017 EUR	2016 EUR
<b>LEJEINDTÆGTER</b> .....		<b>11.739.617</b>	<b>11.464.686</b>
Ejendomsomkostninger .....		-4.251.760	-3.583.019
Andre eksterne omkostninger .....		-428.042	-397.049
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>7.059.815</b>	<b>7.484.618</b>
Personaleomkostninger .....	1	-255.561	-246.646
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		8.963.152	5.632.548
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>15.767.406</b>	<b>12.870.520</b>
Andre finansielle omkostninger .....		-1.381.763	-1.392.445
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>14.385.643</b>	<b>11.478.075</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		14.385.643	11.478.075
<b>I ALT</b> .....		<b>14.385.643</b>	<b>11.478.075</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 EUR	2016 EUR
Investeringsejendomme .....		170.672.000	161.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2</b>	<b>170.672.000</b>	<b>161.100.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>170.672.000</b>	<b>161.100.000</b>
Tilgodehavende husleje .....		110.573	232.437
Andre tilgodehavender .....		5.727	4.831
<b>Tilgodehavender .....</b>		<b>116.300</b>	<b>237.268</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>		<b>1.513.816</b>	<b>835.864</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>		<b>1.630.116</b>	<b>1.073.132</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>172.302.116</b>	<b>162.173.132</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 EUR	2016 EUR
Kommanditkapital .....		20.000.000	20.000.000
Overført overskud .....		71.671.220	59.164.099
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>3</b>	<b>91.671.220</b>	<b>79.164.099</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		69.228.680	69.229.185
Offentlig støttede lån .....		7.750.117	8.187.089
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4</b>	<b>76.978.797</b>	<b>77.416.274</b>
Kortfristet del af langfristet gæld .....	4	436.975	1.407.848
Modtagne forudbetalinger fra lejere .....		415.320	395.499
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		343.385	335.864
Gæld, tilknyttede virksomheder .....		236.484	89.601
Anden gæld .....	5	2.219.935	3.363.947
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>		<b>3.652.099</b>	<b>5.592.759</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>80.630.896</b>	<b>83.009.033</b>
<b>PASSIVER .....</b>		<b>172.302.116</b>	<b>162.173.132</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		
Afledte finansielle instrumenter	9		

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<b>2017</b> EUR	<b>2016</b> EUR
Årets resultat.....	14.385.643	11.478.075
Dagsregulering af investeringsejendomme .....	-8.963.152	-5.632.548
Andre reguleringer .....	0	41.000
Ændring i tilgodehavender .....	120.968	-23.577
Ændring i kortfristet gæld .....	-969.787	999.368
Heraf regulering af renteswap ført direkte på egenkapitalen .....	721.478	0
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>	<b>5.295.150</b>	<b>6.862.318</b>
Køb af materielle anlægsaktiver .....	-608.848	-977.452
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>-608.848</b>	<b>-977.452</b>
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter.....	-1.008.965	-1.005.933
Afdrag på offentlig støttede lån .....	-399.385	-371.591
Betalt udbytte i regnskabsåret .....	-2.600.000	-3.950.000
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>-4.008.350</b>	<b>-5.327.524</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER .....</b>	<b>677.952</b>	<b>557.342</b>
Likvider 1. januar.....	835.864	278.522
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>1.513.816</b>	<b>835.864</b>
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger .....	1.513.816	835.864
<b>LIKVIDER, INDESTÅENDE.....</b>	<b>1.513.816</b>	<b>835.864</b>

## NOTER

	2017 EUR	2016 EUR	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2016: 2)			
Løn og gager .....	200.744	205.341	
Vederlag til bestyrelsen .....	53.788	40.314	
Andre omkostninger til social sikring .....	1.029	991	
	<b>255.561</b>	<b>246.646</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2017 .....	127.264.292	
Tilgang .....	608.848	
Kostpris 31. december 2017 .....	127.873.140	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017 .....	33.835.708	
Årets værdireguleringer .....	8.963.152	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017 .....	42.798.860	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 .....	170.672.000	

**Metode og væsentlige forudsætninger:**

Investeringsejendomme består af 77 beboelsesejendomme med 3.232 lejligheder i Nordtyskland, som væsentligst blev anskaffet i 2003. Der er 67 lejligheder eller 2,1%, der ikke er udlejede.

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 2016.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2017	2016
Årlig leje .....	62,86	59,59
Tomgangsprocent .....	2,10	3,07
Afkastkrav i % .....	5,00	5,11

Der er indhentet valuarrapport fra anerkendt chartered surveyors med følgende oplysninger:

Aktuel leje .....	11.751.191	11.558.559
Dagsværdi inklusive transaktionsomkostninger .....	188.298.000	177.012.000
Markedsværdi pr. m2 eksklusive transaktionsomkostninger ...	887,00	826,15
Multiplikator (markedsværdi beregnes som aktuel leje * multiplikator) .....	14,60	13,80

## NOTER

## Note

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. - 15,5 mio.€ og 18,9 mio. €.

Et fald i ejendommens udlejningsprocent på 3 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægter på T€ 354.

## Egenkapital

3

	Kommandit- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017 .....	20.000.000	59.164.099	79.164.099
Udlodning i året .....		-2.600.000	-2.600.000
Regulering af sikringsinstrumenter .....		721.478	721.478
Årets resultat .....		14.385.643	14.385.643
<b>Egenkapital 31. december 2017 .....</b>	<b>20.000.000</b>	<b>71.671.220</b>	<b>91.671.220</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

4

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	70.237.645	69.228.680	0	69.228.680
Offentlig støttede lån.....	8.586.477	8.187.092	436.975	5.901.092
	<b>78.824.122</b>	<b>77.415.772</b>	<b>436.975</b>	<b>75.129.772</b>

## Anden gæld

5

	2017 EUR	2016 EUR
Afledte finansielle instrumenter .....	1.062.449	1.783.927
Mellemregning med lejere vedr. driftsomkostninger og varme	1.102.423	1.505.294
Øvrige anden gæld .....	55.063	74.725
	<b>2.219.935</b>	<b>3.363.946</b>



## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

**Eventualforpligtelser**

Lejebetaling vedr. bygninger på lejet grund (Erbauzinsen) udgør ca. t. EUR 137 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.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter, offentligt støttede lån og pengeinstitutter er der givet sikkerhed i ejendommene med regnskabsmæssig værdi 31/12 2017 på TEUR 170.672.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

8

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 4,75 % og 5,25 %. Den gennemsnitlige afkastprocent på 5,0 % giver en dagsværdi på 170,6 mio. EUR. En ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% giver en dagsværdi af ejendommene på 155,1 mio. EUR henholdsvis 189,6 mio. EUR.

Valuar har vurderet dagsværdien til 188,2 mio. EUR inklusive transaktionsomkostninger på 10%, der ligger indenfor interval for usikkerhed ved indregning og måling 155,1 mio EUR og til 189,6 mio EUR. De eksterne valuarvurderinger beregner investeringsejendommenes dagsværdi ud fra ejendommens faktiske lejeindtægter og ud fra standardiserede satser for driftsomkostninger.

## NOTER

## Note

**Afledte finansielle instrumenter**

9

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 81% af restgælden på de variabelt forrentede lån pr. 31. december 2017.

Dagsværdien af selskabets renteswaps udgør pr. 31. december 2017 TEUR -1.062 mod TEUR -1.784 på samme tidspunkt sidste år. Dagsværdien indgår i regnskabsposten "Anden gæld".

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:

	Startdato	Slutdato	Betaler 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Danske Immobilen for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i EURO

### 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, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering 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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### **Pengestrømme 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 eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

#### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet:**

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

#### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:**

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

#### **Likvider:**

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.