

K/S DANSKE IMMOBILIEN  
SØNDER ALLÉ 6 2., 8000 AARHUS C  
ÅRSRAPPORT  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. april 2019

---

Mogens Vinther Møller

## 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 .....	9-11
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13-14
Pengestrømsopgørelse .....	15
Noter .....	16-19
Anvendt regnskabspraksis .....	20-22

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Danske Immobilien Sønder Allé 6 2. 8000 Aarhus C
	Telefon: +45 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 Knud Aage Hjorth
<b>Direktion</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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. marts 2019

Direktion:

---

Mogens Vinther Møller

Bestyrelse:

---

Flemming Bent Lindeløv  
Formand

---

Torben Hjort Friderichsen

---

Knud Aage Hjorth

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Danske Immobilien for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## 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.

Aarhus, den 27. marts 2019

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Gade Steinmetz  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34145

Lars Dam Østergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34501

## HOVED- OG NØGLETAL

	2018 EUR '000	2017 EUR '000	2016 EUR '000	2015 EUR '000	2014 EUR '000
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning .....	11.937	11.740	11.465	11.229	10.978
Bruttoresultat .....	7.784	7.060	7.485	7.461	7.389
Resultat af primær drift.....	7.574	6.804	7.238	7.318	7.339
Finansielle poster, netto.....	-1.354	-1.382	-1.392	-1.101	-4.662
Årets resultat.....	10.555	14.386	11.478	30.896	2.592
<b>Balance</b>					
Balancesum .....	182.128	172.302	162.173	155.023	135.974
Egenkapital.....	101.965	91.671	79.164	72.808	44.924
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra driftsaktivitet .....	1.538	5.295	6.862	-1.559	3.646
Pengestrømme fra investeringsaktivitet ..	-1.269	-609	-977	-786	-355
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet ..	-180	-4.008	-5.328	-4.188	-1.392
Pengestrømme i alt.....	89	678	557	-6.533	1.899
Investeringer i materielle anlægsaktiver ..	-1.269	-609	977	786	355
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin .....	65,2	60,1	65,3	66,4	67,3
Overskudsgrad .....	63,5	58,0	63,1	65,2	66,9
Afkastningsgrad .....	4,3	4,1	4,6	5,0	5,3
Soliditetsgrad .....	56,0	53,2	48,8	47,0	33,0
Egenkapitalforrentning .....	10,9	16,8	15,1	52,5	5,9

## 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

Det børsnoterede selskab Prime Office A/S ejer 59% af selskabets kapital, og er dermed selskabets største ejer.

Ledelsen består af direktionen og bestyrelsen i Prime Office A/S.

Sammen med selskabets forvalter, ansatte hos den delegerede og koncernens tyske risikochef er der afholdt en række møder med selskabets forhold omkring udlejning, vedligeholdelse og investeringer.

I regnskabsåret er selskabet tyske statslån indfriet via omlægning til dansk realkreditfinansiering.

I regnskabsåret er selskabets lånetilsagn med forfald i 2025 forlænget til 2028.

### Hovedaktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør EUR 10.554.477 mod EUR 14.385.643 i 2017 og egenkapitalen 31/12 2018 udgør EUR 101.964.548.

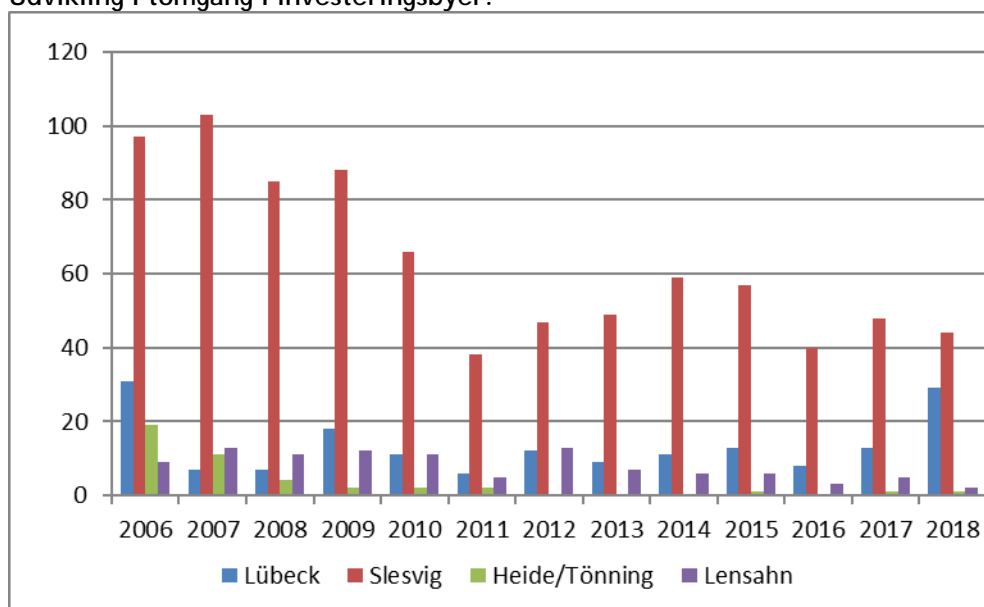
### Udvikling i udlejning

Alle	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
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	3.232
Tomgang	156	134	107	120	90	51	72	65	76	77	51	67	76
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%	2,4%

Selskabets udlejning viser fortsat en stabil udvikling med en tomgang på ca. 2,4 %, 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.

### Udvikling i tomgang i investeringsbyer.



I Slesvig ejer selskabet 1.190 lejligheder, og antallet af ledige lejligheder er faldet fra 48 til 44, og genudlejning forløber meget tilfredsstillende.

I Lübeck, hvor selskabet ejer 1.236 lejligheder er der 29 ledige lejemaal. Udlejningen har i årevis været høj og stabil.

## LEDELSESBERETNING

I Heide ejer selskabet 644 lejligheder og her er et ledigt lejemål.

I Lensahn ejes der 162 lejligheder, og her er 2 lejligheder ikke udlejede.

Selskabets investeringsplaner gennemgås løbende med selskabets forvalter. Den samlede investeringsramme ligger på 2,5 mio. EUR pr. år. I regnskabsåret udgør vedligeholdelse ca. 2,0 mio. EUR og investeringer 1,2 mio. EUR.

### Driftsmæssig regnskabsudvikling

alle tal i 1.000 EUR	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
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	<b>12.327</b>
Tomgangsleje	723	679	653	536	495	447	363	465	390	405	386	310	<b>390</b>
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	<b>11.937</b>
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	<b>2.025</b>
Forvalter	919	992	1.014	1.003	871	889	912	1.090	1.107	1.135	1.154	1.179	<b>1.204</b>
Øvrige omkostninger	775	835	624	757	685	666	966	617	789	1.067	1.413	1.350	<b>1.134</b>
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	<b>7.574</b>
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	<b>1.354</b>
Kursregulering	0	0	-411	-39	-2.263	-999	-1.378	300	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	<b>6.220</b>
Værdiregulering ejendomme	-1.086	-872	1.594	95	1.588	0	0	0	0	24.679	5.632	8.962	<b>4.335</b>
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	<b>10.555</b>

\*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 2018 for 15. år i træk har konstateret en stigende nettoleje, der udgør 11.937 T.EUR svarende til 1,70%. Tomgangslejen på 390 T.EUR viser den manglende lejeindtægt som selskabet ville modtage ved fuld udlejning.

### Udvikling i større omkostninger

Vedligeholdelse andrager 2.025 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. Aktiverede investeringer udgør ca. 1,2 mio. EUR.

Selskabets forvalteromkostninger udgør 1.204 T.EUR, der dækker egentlig forvaltning og udlejning. Forvalterhonoraret udgør en fast procentdel af nettolejen.

Tab på lejere udgør 214 T.EUR og er faldet med 87 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 129 T.EUR. Drifts- og varmeomkostninger til tomme lejemål udgør 147 T.EUR.

I forbindelse med at BDO Revision har overtaget regnskabsfunktionen og fratrædelse af økonomidirektør er øvrige omkostninger faldet med ca. 105. T. EUR.

### Resultat før renter og værdiregulering

Resultat før renter udgør 7.574 TEUR mod 6.804 TEUR året før.

### Netto finansielle poster

Netto finansielle poster udgør 1.354 TEUR mod 1.382 TEUR året før.

### Årets resultat

Årets resultat udgør 10.554 T.EUR mod 14.386 T. EUR året før. Værdiregulering af ejendomme er indtægtsført med T.EUR 4.335 mod T.EUR 8.963 året før.

## LEDELSESBERETNING

### Udvikling i selskabets balance

#### Samlede aktiver

Selskabets samlede aktiver udgør 182.128 T. EUR.

Selskabets investeringsejendomme er vurderet til 176.276 T. EUR eller en stigning på 4.335 T. EUR.

Likvide beholdninger udgør 1.603 T.EUR.

#### Væsentlige passiver

#### Udvikling i egenkapital

Selskabets egenkapital udgør 101.965 T. EUR, hvilket er en stigning på 10.293 T. EUR i forhold til året før.

#### Langfristet gæld

Den langfristede gæld udgør 77.236 T.EUR. Selskabets lånetilsagn løber frem til 2028.

#### 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. Selskabets renteswap løber til 2022 og til 2025 og kursregulering af renteswaps har en negativ dagsværdi på 1.324 T. EUR mod 1.062 T. EUR året før.

#### 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 5,25 % og 4,75 %. Den gennemsnitlige afkastprocent på 5,0 % giver en dagsværdi på 176.276 T. EUR. En ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% giver en dagsværdi af ejendommene på 160.251 T. EUR henholdsvis 195.862 T. EUR.

I Lübeck er anvendt en afkastrente på 4,75% og i de øvrige byer er anvendt en afkastrente på 5,25%, der er samme som forrige år.

FAKT Valuation har vurderet selskabets boligejendomme til en markedsværdi på 194.810 T. EUR inklusive transaktionsomkostninger og til 177.100 T.EUR ex. transaktionsomkostninger.

Der henvises herudover til note 3 og 9 i årsrapporten.

#### Begivenheder efter regnskabsårets slutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 EUR	2017 EUR
<b>LEJEINDTÆGTER</b> .....		<b>11.937.826</b>	<b>11.739.617</b>
Ejendomsomkostninger .....		-3.785.393	-4.251.760
Andre eksterne omkostninger .....		-368.627	-428.042
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>7.783.806</b>	<b>7.059.815</b>
Personaleomkostninger .....	1	-209.933	-255.561
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		4.334.585	8.963.152
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>11.908.458</b>	<b>15.767.406</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	25.579	0
Andre finansielle omkostninger .....		-1.379.560	-1.381.763
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>10.554.477</b>	<b>14.385.643</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		10.554.477	14.385.643
<b>I ALT</b> .....		<b>10.554.477</b>	<b>14.385.643</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 EUR	2017 EUR
Investeringsejendomme .....		176.276.000	170.672.000
Materielle anlægsaktiver .....	3	176.276.000	170.672.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>176.276.000</b>	<b>170.672.000</b>
Tilgodehavende husleje .....		103.665	110.573
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....		4.140.574	0
Andre tilgodehavender .....		4.142	5.727
Tilgodehavender .....		4.248.381	116.300
Likvide beholdninger .....		1.603.132	1.513.816
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>		<b>5.851.513</b>	<b>1.630.116</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>182.127.513</b>	<b>172.302.116</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 EUR	2017 EUR
Kommanditkapital .....		20.000.000	20.000.000
Overført overskud .....		81.964.548	71.671.220
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>4</b>	<b>101.964.548</b>	<b>91.671.220</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		77.236.223	69.228.680
Offentlig støttede lån .....		0	7.750.117
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>5</b>	<b>77.236.223</b>	<b>76.978.797</b>
Kortfristet del af langfristet gæld .....	5	0	436.975
Modtagne forudbetalinger fra lejere .....		381.338	415.320
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		353.139	343.385
Gæld, tilknyttede virksomheder .....		21.722	236.484
Anden gæld .....	6	2.170.543	2.219.935
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>		<b>2.926.742</b>	<b>3.652.099</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE .....</b>		<b>80.162.965</b>	<b>80.630.896</b>
<b>PASSIVER .....</b>		<b>182.127.513</b>	<b>172.302.116</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		
Afledte finansielle instrumenter	10		
Koncernforhold	11		

## PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2018 EUR	2017 EUR
Årets resultat.....	10.554.477	14.385.643
Dagsregulering af investeringsejendomme .....	-4.334.585	-8.963.152
Ændring i tilgodehavender .....	-4.132.081	120.968
Ændring i kortfristet gæld .....	-288.382	-969.787
Heraf regulering af renteswap ført direkte på egenkapitalen .....	-261.149	721.478
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>	<b>1.538.280</b>	<b>5.295.150</b>
Køb af materielle anlægsaktiver .....	-1.269.415	-608.848
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>-1.269.415</b>	<b>-608.848</b>
Provenu ved langfristet låneoptagelse .....	57.236.223	0
Indfrielse gæld til realkreditinstitutter .....	-49.228.680	-1.008.965
Afdrag/indfrielse offentlig støttede lån .....	-8.187.092	-399.385
Betalt udbytte i regnskabsåret .....	0	-2.600.000
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>-179.549</b>	<b>-4.008.350</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER .....</b>	<b>89.316</b>	<b>677.952</b>
Likvider 1. januar.....	1.513.816	835.864
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>1.603.132</b>	<b>1.513.816</b>
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger .....	1.603.132	1.513.816
<b>LIKVIDER, INDESTÅENDE.....</b>	<b>1.603.132</b>	<b>1.513.816</b>

## NOTER

	2018 EUR	2017 EUR	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 2)			
Løn og gager .....	151.803	200.744	
Vederlag til bestyrelsen .....	57.167	53.788	
Andre omkostninger til social sikring .....	963	1.029	
	<b>209.933</b>	<b>255.561</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder .....	25.579	0	
	<b>25.579</b>	<b>0</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018 .....		127.873.140	
Tilgang .....		1.269.415	
Kostpris 31. december 2018 .....		<b>129.142.555</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		42.798.860	
Årets værdireguleringer .....		4.334.585	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		<b>47.133.445</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>176.276.000</b>	
<b>Metode og væsentlige forudsætninger</b>			
Investeringsejendomme består af 77 beboelsesejendomme med 3.232 lejligheder i Nordtyskland, som væsentligst blev anskaffet i 2003. Der er 76 lejligheder eller 2,4%, 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 2017.			
De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:			
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Årlig leje pr. m2 .....	63,73	62,86	
Tomgangsprocent .....	2,4%	2,1%	
Afkastkrav i % .....	5,0%	5,0%	
Der er indhentet valuarrapport fra anerkendte chartered surveyors med følgende oplysninger:			
Aktuel leje .....	11.985.008	11.751.191	
Dagsværdi .....	177.100.000	171.180.000	
Markedsværdi pr. m2 .....	917	887	
Multiplikator (markedsværdi beregnes som aktuel leje * multiplikator) .....	14,78	14,60	



## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>					<b>3</b>
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. - 16,0 mio. € og 19,5 mio. €.					
Et fald i ejendommens udlejningsprocent på 3 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægter på T€ 359.					
<b>Egenkapital</b>					<b>4</b>
		Kommandit- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018 .....		20.000.000	71.671.220	91.671.220	
Regulering af sikringsinstrumenter .....			-261.149	-261.149	
Forslag til årets resultatdisponering .....			10.554.477	10.554.477	
<b>Egenkapital 31. december 2018 .....</b>		<b>20.000.000</b>	<b>81.964.548</b>	<b>101.964.548</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	77.236.223	0	77.236.223	69.228.680	
Offentlig støttede lån.....	0	0	0	8.187.092	
	<b>77.236.223</b>	<b>0</b>	<b>77.236.223</b>	<b>77.415.772</b>	
<b>Anden gæld</b>			2018 EUR	2017 EUR	<b>6</b>
Afledte finansielle instrumenter .....			1.323.598	1.062.449	
Mellemregning med lejere vedr. driftsomkostninger og varme			802.715	1.102.423	
Øvrige anden gæld .....			44.230	55.063	
			<b>2.170.543</b>	<b>2.219.935</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Lejebetaling vedr. bygninger på lejet grund (Erbauzinsen) udgør ca. t. EUR 128 årligt.					
Kontrakt med tysk ejendomsadministrator om forvaltning af ejendomme kan opsiges med 18 måneders varsel. Honoraret i opsigelsesperioden udgør t. EUR 1.800 ved uændret lejeindtægt.					

## NOTER

	Note
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>8</b>
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet sikkerhed i ejendommene med regnskabsmæssig værdi 31/12 2018 på TEUR 176.276.	

<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>	<b>9</b>
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.	

Afkastmodellen har været brugt siden 2004 i K/S Danske Immobilen og hovedelementerne for alle ejendomme er følgende:

- Lejeindtægter opgøres til faktisk nettoleje, som er bruttoleje fratrukket tomgangsleje.
- Vedligeholdelsesomkostninger beregnes pr. m<sup>2</sup> og vurderes pr. ejendom efter formål og efter hvem der kontraktligt foretager indvendig og udvendig vedligeholdelse. Det historiske datagrundlag bekræfter, at de årlige vedligeholdelsesudgifter sikrer en langsigtet kvalitet af ejendommene. For MCPF vil der i de kommende år dog være lidt højere investeringer, der er indarbejdet i de enkelte ejendommers værdiregulering. På kvartalsmøder med selskabets forvalter gennemgås hvert enkelt ejendomsselskab specifikt, og der udarbejdes årlige investerings- og vedligeholdelsesbudgetter for alle ejendomsselskaber.
- Investeringer planlægges over en årrække og er medtaget i vedligeholdelsesomkostningerne.
- Forvalteromkostninger afsættes i henhold til kontrakt med forvalter.
- Deposita føres på særskilte lejerkonti. Der er ingen effekt herfra i ejendommenes driftsresultater. Der medtages ikke renteindtægter.
- Korrektioner for dagsværdi: Større udvendige renoveringer kan reserveres på den enkelte ejendom og fradrages i ejendommens markedsværdi.
- Afkastprocenten fastsættes ud fra en risikobetragtning, hvor en lang række parametre indgår: markedrenten, markedsforskel og efterspørgsel, ejendommens type og anvendelighed, by og beliggenhed, ejendommens bygningskvalitet og lejeniveau. Der modtages løbende ejendomsrapporter for det tyske ejendomsmarked og sammen med egne vurderinger fastsættes der en afkastprocent for den enkelte ejendom. Som et led i kvalitetssikring af vurderingerne indhentes der årligt valuarrapporter fra certificerede valuarer.

Målinger af selskabets ejendomme sker for 2018 også på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra markedsdato for BULWIENGESA, der leverer ejendomsstatistik for 125 byer til den tyske Bundesbank.

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 176,2 mio. EUR. En ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% giver en dagsværdi af ejendommene på 160,2 mio. EUR henholdsvis 195,6 mio. EUR.

Valuar har vurderet dagsværdien til 177,1 mio. EUR inklusive transaktionsomkostninger på 10%, der ligger indenfor interval for usikkerhed ved indregning og måling 160,2 mio. EUR og til 195,8 mio. EUR. De eksterne valuarvurderinger beregner investeringsejendommenes dagsværdi ud fra ejendommenes faktiske lejeindtægter og ud fra standardiserede satser for driftsomkostninger.

## NOTER

## Note

**Afledte finansielle instrumenter**

10

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 52% af restgælden på de variabelt forrentede lån pr. 31. december 2018.

Dagsværdien af selskabets renteswaps udgør pr. 31. december 2018 TEUR -1.324 mod TEUR -1.062 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.

**Koncernregnskab**

11

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Prime Office A/S, Sønder Alle 6 2, 8000 Aarhus C, CVR 30558642.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Danske Immobilen for 2018 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, som er selskabets funktionelle valuta.

### 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 reoverings- 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.