

K/S DANSKE IMMOBILIEN
SØNDER ALLÉ 6 2., 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. april 2023

Knud Aage Hjorth

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	7-8
Ledelsesberetning	9-12
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17-21
Anvendt regnskabspraksis	22-24

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Danske Immobilien c/o Prime Office A/S Sønder Allé 6 2. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 27 19 25 05 Stiftet: 29. maj 2003 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Flemming Bent Lindeløv, formand Torben Hjort Friderichsen Knud Aage Hjorth Marie Vinther Møller
Direktion	Mogens Vinther Møller
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. marts 2023

Direktion:

Mogens Vinther Møller

Bestyrelse:

Flemming Bent Lindeløv
Formand

Torben Hjort Friderichsen

Knud Aage Hjorth

Marie Vinther Møller

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejeren af K/S Danske Immobilien

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Danske Immobilien for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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.

Aarhus C, den 20. marts 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Steen Skorstengaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19709

Kim. R. Mortensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18513

HOVED- OG NØGLETAL

	2022	2021	2020	2019	2018
	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	13.791	13.180	12.615	12.272	11.937
Bruttoresultat	7.946	8.348	7.769	7.822	7.784
Resultat af primær drift.....	7.714	8.141	7.551	7.635	7.574
Finansielle poster, netto.....	-1.096	-1.382	-1.215	-1.275	-1.354
Årets resultat.....	15.244	24.376	21.715	15.241	10.555
Balance					
Balancesum	256.129	235.084	213.336	193.265	182.128
Egenkapital.....	176.470	155.176	130.970	111.992	101.965
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	6.966	7.015	6.944	6.371	1.538
Pengestrømme fra investeringsaktivitet ..	-2.287	-1.261	-1.121	-1.343	-1.269
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet .	-2.624	-2.539	-2.067	-4.371	-180
Pengestrømme i alt.....	2.055	3.215	3.756	657	89
Investeringer i materielle anlægsaktiver .	-2.287	-1.261	-1.121	-1.343	-1.269
Nøgletal					
Bruttomargin	57,6	63,3	61,6	63,7	65,2
Overskudsgrad	55,9	61,8	59,9	62,2	63,5
Afkastningsgrad	3,1	3,6	3,7	4,1	4,3
Soliditetsgrad	68,9	66,0	61,4	57,9	56,0
Egenkapitalforrentning	9,2	17,0	17,9	14,2	10,9

HOVED- OG NØGLETAL

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

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

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

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	2018	2019	2020	2021	2022
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	3.232	3.232	3.232	3.232
Tomgang	156	134	107	120	90	51	72	65	76	77	51	67	76	70	48	34	35
Tomgang %	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%	2,2%	1,5%	1,1%	1,1%
Lübeck																	
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	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236
Tomgang	31	7	7	18	11	6	12	9	11	13	8	13	29	13	6	6	6
Tomgang %	2,5%	0,6%	0,6%	1,5%	0,9%	0,5%	1,0%	0,7%	0,9%	1,1%	0,6%	1,1%	2,3%	1,1%	0,5%	0,5%	0,5%
Slesvig																	
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	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190
Tomgang	97	103	85	88	66	38	47	49	59	57	40	48	44	51	35	23	22
Tomgang %	8,2%	8,7%	7,1%	7,4%	5,5%	3,2%	3,9%	4,1%	5,0%	4,8%	3,4%	4,0%	3,7%	4,3%	2,9%	1,9%	1,8%
Heide/Tönning																	
Antal lejligheder	644	644	644	644	644	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	1	2	5	4	6
Tomgang %	3,0%	1,7%	0,6%	0,3%	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,2%	0,2%	0,3%	0,8%	0,6%	0,9%
Lensahn																	
Antal lejligheder	162	162	162	162	162	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	2	4	2	1	1
Tomgang %	5,6%	8,0%	6,8%	7,4%	6,8%	3,1%	8,0%	4,3%	3,7%	3,7%	1,9%	3,1%	1,2%	2,5%	1,2%	0,6%	0,6%

Udvikling i udlejning

Der er fortsat betydelig efterspørgsel efter boliger og den samlede lejeindtægt er over årene steget markant. I 2022 er nettohuslejen steget med 4,64%.

Udvikling i tomgang i investeringsbyer.

Udlejningsprocenten er 98,9% svarende til fuld udlejning.

I Slesvig ejer selskabet 1.190 lejligheder, og antallet af ledige lejligheder er 22, der er det laveste nogensinde.

I Lübeck, hvor selskabet ejer 1.236 lejligheder, er der 6 ledige lejemål. Udlejningen har i årevis været høj og stabil.

I Heide råder selskabet 644 lejligheder og her er 6 lejligheder ledige.

I Lensahn rådes der over 162 lejligheder, og her er 1 lejlighed ledig.

Selskabets investeringsplaner gennemgås løbende med selskabets forvalter, hvor vedligeholdelses- og investeringsplaner vurderes. I 2022 udgør vedligeholdelse og moderniseringer 3,3 mio. EUR mod 2,7 mio. EUR forrige år. Aktiverede investeringer udgør 2,3 mio. EUR

For 2023 forventes fortsat et højt investeringsniveau ikke mindst i energimæssige investeringer.

LEDELSESBERETNING

Driftsmæssig regnskabsudvikling

alle tal i 1.000 EUR	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bruttoleje	10.111	10.251	10.504	10.520	10.671	10.810	11.019	11.237	11.368	11.634	11.851	12.049	12.327	12.677	13.000	13.464	14.029
Tomgangleje	723	679	653	536	495	447	363	465	390	405	386	310	390	405	385	284	238
Nettoleje	9.388	9.572	9.851	9.984	10.176	10.363	10.656	10.772	10.978	11.229	11.465	11.739	11.937	12.272	12.615	13.180	13.791
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	2.025	2.202	2.689	2.716	3.319
Forvalter	919	992	1.014	1.003	871	889	912	1.090	1.107	1.135	1.154	1.179	1.204	1.237	1.265	1.323	1.476
Øvrige omkostninger	775	835	624	757	685	666	966	618	789	1.068	1.413	1.350	1.134	1.197	1.110	1.000	1.282
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	7.574	7.636	7.551	8.141	7.714
Renteudgifter	3.563	3.861	3.896	3.336	3.220	3.043	3.092	2.324	2.169	1.101	1.392	1.382	1.354	1.275	1.215	1.382	1.096
Kursregulering	0	0	-411	-39	-2.263	-998	-1.378	300	-	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat før værdiregulering	1.902	1.878	2.357	3.349	1.658	3.125	2.693	5.262	5.170	6.217	5.846	5.422	6.220	6.361	6.336	6.759	6.618
Værdiregulering ejendomme	-1.086	-872	1.594	95	1.588	0	0	0	0	24.679	5.632	8.964	4.335	8.880	15.379	17.617	8.626
Årets resultat	816	1.006	3.951	3.444	3.246	3.125	2.693	5.262	5.170	30.896	11.478	14.386	10.555	15.241	21.715	24.376	15.244

Udvikling i nettoleje

Den tilfredsstillende udlejning har betydet, at selskabet i 2022 for 17. år i træk har konstateret en stigende nettoleje, der udgør 13,791 mio. EUR. Lejestigningen udgør 4,64% fra forrige år.

Tomgangslejen på 238 T.EUR viser den manglende lejeindtægt, som selskabet ville modtage ved fuld udlejning.

Udvikling i større omkostninger

Vedligeholdelse andrager 3,3 mio. EUR og dækker løbende vedligeholdelse af bygninger og lejligheder, samt renovering af lejligheder. Tallet er højere end tidligere år, og i overensstemmelse med det aftalte budget.

Selskabets forvalteromkostninger udgør 1,476 mio. EUR, der dækker egentlig forvaltning og udlejning. Tab på lejere udgør 264 T.EUR, der dækker over retsomkostninger til indkrævning af leje og tab på lejere.

Leje af bygninger på lejet grund udgør 136 T.EUR.

Resultat før renter og værdiregulering

Resultat før renter og værdiregulering udgør 7,714 mio. EUR mod 8,141 mio. EUR året før.

Nettorenteudgifter

Nettorenteudgifter udgør 1,096 mio. EUR mod 1,382 mio. EUR året før.

Værdiregulering af ejendomme

Ejendomme er værdireguleret ud fra en afkastrente på 4,80% mod 4,65% forrige år, hvilket resulterer i en værdiregulering på 8,6 mio. EUR.

LEDELSESBERETNING

Årets resultat

Årets resultat udgør 15,2 mio. EUR mod 24,4 mio. EUR året før.

Udvikling i selskabets balance

Samlede aktiver

Selskabets samlede aktiver udgør 256,1 mio. EUR.

Selskabets investeringsejendomme udgør 232,8 mio. EUR. Årets værdiregulering er på 8,6 mio. EUR og aktiverede investeringer udgør 2,3 mio. EUR.

FAKT Valuation har vurderet selskabets ejendomme til 215,8 mio. EUR. Forskellen skyldes en højere afkastprocent.

Likvide beholdninger udgør 11,3 mio. EUR.

Væsentlige passiver

Udvikling i egenkapital

Selskabets egenkapital udgør 176,5 mio. EUR ultimo 2022 mod 155,2 mio. EUR ultimo 2021. Efter regnskabsårets afslutning er der udloddet 1 mio. EUR.

Langfristet gæld

Gæld til realkreditinstitut udgør 77,1 mio. EUR. I 2021 er selskabets realkreditlån forlænget til 2031, og er uden afdrag frem til 2026. Selskabets lån er afdækket i en årrække med tre renteswap på hver 20 mio. EUR med udløb i 2025, 2027 og 2030.

Finansielle 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 60 mio. EUR, der ændrer den variable rente til betaling af en fast rente. Selskabets renteswap udløber 2025, 2027 og 2030 og kursregulering af renteswaps har en positiv dagsværdi på 7.708 T.EUR mod minus 744 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 4,6% og 4,9%. Den gennemsnitlige afkastprocent på 4,8% giver en dagsværdi på 232,8 mio. EUR.

Der henvises herudover til note 5 og 13 i årsrapporten.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat er som forventet. Årets resultat på 15,2 mio. EUR er lavere end udmeldt sidste regnskabsår pga. stigende afkastkrav på ejendomme. Årets værdiregulering på ejendomme udgør 8,6 mio. EUR mod 17,6 mio. EUR i 2021.

LEDELSESBERETNING

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes fortsat stabil indtjening og aktivitet i det kommende år. Der forventes et resultat for 2023 før og efter værdiregulering i niveau med indeværende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 EUR	2021 EUR
LEJEINDTÆGTER		13.791.081	13.180.239
Andre eksterne omkostninger		-584.273	-431.735
Ejendomsomkostninger		-5.260.963	-4.400.057
BRUTTORESULTAT		7.945.845	8.348.447
Personaleomkostninger	1	-231.880	-207.631
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.626.055	17.617.408
DRIFTSRESULTAT		16.340.020	25.758.224
Andre finansielle indtægter	2	136.876	134.142
Andre finansielle omkostninger	3	-1.233.297	-1.516.011
ÅRETS RESULTAT	4	15.243.599	24.376.355

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 EUR	2021 EUR
Investeringsejendomme		232.791.453	221.878.572
Materielle anlægsaktiver	5	232.791.453	221.878.572
ANLÆGSAKTIVER.....		232.791.453	221.878.572
Tilgodehavende hos lejere		952.049	117.789
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		3.275.616	3.841.175
Andre tilgodehavender	6	7.822.514	14.169
Tilgodehavender		12.050.179	3.973.133
Likvide beholdninger		11.286.919	9.232.093
OMSÆTNINGSAKTIVER		23.337.098	13.205.226
AKTIVER.....		256.128.551	235.083.798
PASSIVER			
Kommanditkapital		20.000.000	20.000.000
Overført overskud		156.470.395	135.176.463
EGENKAPITAL.....		176.470.395	155.176.463
Gæld til realkreditinstitutter		77.111.197	77.112.907
Langfristede gældsforpligtelser	7	77.111.197	77.112.907
Prioritetsgæld		0	122.745
Modtagne forudbetalinger fra lejere		340.203	331.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.103.385	732.879
Gæld, tilknyttede virksomheder		9.549	10.114
Anden gæld	8	93.822	1.596.704
Kortfristede gældsforpligtelser		2.546.959	2.794.428
GÆLDSFORPLIGTELSE		79.658.156	79.907.335
PASSIVER		256.128.551	235.083.798
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Afledte finansielle instrumenter	12		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	13		
Koncernregnskab	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommandit- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	20.000.000	135.176.463	155.176.463
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4		15.243.599	15.243.599
Transaktioner med ejere			
Udlodning i året		-2.500.000	-2.500.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter		8.550.333	8.550.333
Egenkapital 31. december 2022	20.000.000	156.470.395	176.470.395

Efter regnskabsåret afslutning er der udloddet 1 mio. EUR.

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2022 EUR	2021 EUR
Årets resultat.....	15.243.599	24.376.355
Dagsregulering af investeringsejendomme	-8.626.055	-17.617.408
Regulering af andre finansielle indtægter.....	0	275.251
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat)	-8.077.046	346.530
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	-124.724	-2.595.527
Heraf regulering af renteswap ført direkte på egenkapitalen	8.550.333	2.230.013
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	6.966.107	7.015.214
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.286.826	-1.261.164
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-2.286.826	-1.261.164
Afdrag på lån incl. amortisation	-124.455	-138.500
Betalt udlodning i regnskabsåret.....	-2.500.000	-2.400.000
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-2.624.455	-2.538.500
ÆNDRING I LIKVIDER	2.054.826	3.215.550
Likvider 1. januar.....	9.232.093	6.016.543
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	11.286.919	9.232.093
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger	11.286.919	9.232.093
LIKVIDER	11.286.919	9.232.093

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Bolig udlejning
Dagsværdi 31. december 2022	232.791.453
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	8.626.055

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. 22,8 mio. EUR og 28,4 mio. EUR.

Et fald i ejendommens udlejningsprocent på 3 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægter på 420 T.EUR.

Årets værdiregulering af ejendommene er baseret på afkastkrav på mellem 4,6% og 4,9%. Den gennemsnitlige afkastprocent på 4,8% giver en dagsværdi på 232 mio. EUR.

Valuar har vurderet dagsværdien til 239,5 mio. EUR før transaktionsomkostninger. Disse omkostninger er anslået til 11% og omfatter mægler, advokat og tinglysningsomkostninger, idet disse typisk afregnes af sælger. Fratrasket transaktionsomkostningerne er værdien 215,9 mio. EUR, jf. de modtagne valuarrapporter pr. 31. december 2022. Valuarvurderingerne tager udgangspunkt i et detaljeret budget for de kommende års lejeindtægter og herunder standardiserede satser for driftsomkostninger. Her er de mest centrale forudsætninger vedligehold pr. m² på 10,6 EUR og 280 EUR pr. enhed i administration.

Der henvises til note 13 for nærmere omtale af usikkerheden ved indregning og måling.

	2022 EUR	2021 EUR
Andre tilgodehavender		
Afledte finansielle instrumenter	7.806.662	0
Øvrige andre tilgodehavender	15.852	14.169
	7.822.514	14.169

6

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	77.111.197	0	54.225.110	77.235.652
	77.111.197	0	54.225.110	77.235.652

NOTER

			Note
	2022	2021	
	EUR	EUR	
Anden gæld			8
Afledte finansielle instrumenter	0	743.671	
Mellemregning med lejere vedr. driftsomkostninger og varme.....	0	779.265	
Øvrige anden gæld	93.822	73.768	
	93.822	1.596.704	
 Eventualposter mv.			 9
Eventualforpligtelser			
Lejebetaling vedr. bygninger på lejet grund (Erbauzinsen) udgør ca. 135 T.EUR årligt. Den samlede restforpligtigelse udgør 5,4 mio. EUR.			
Kontrakt med tysk ejendomsadministrator om forvaltning af ejendomme løber frem til 31.12.2025 og kan forlænges i yderligere 2 år. Honoraret i opsigelsesperioden udgør 8,5% af nettolejeindtægten dog mindst 230 EUR pr. lejlighed svarende til ca. 2.230 T.EUR.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 10
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet sikkerhed i ejendommene med regnskabsmæssig værdi 31/12 2022 på 232.792 T.EUR.			
 Nærtstående parter			 11
Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:			
Prime Office, Sønder Alle 6, 2., 8000 Aarhus, som er hovedaktionær			
KFI Slesvig ApS, Gammel Lundtoftevej 7, 4., 2800 Kgs. Lyngby			
Arla Foods Finance A/S, Sønderhøj 14, 8260 Viby J			
 Transaktioner med nærtstående parter			
Alle transaktioner med nærtstående parter er indgået på normale markedsvilkår. Virksomheden undlader derfor i henhold til ÅRL § 98 c, stk. 7, at give yderligere oplysninger herom.			

NOTER

Note

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

13

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 Immobilien og hovedelementerne for alle ejendomme er følgende:

- Lejeindtægter opgøres til faktisk nettoleje, som er bruttoleje fratrukket tomgangsleje.
- Vedligeholdelsesomkostninger beregnes pr. m² 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. På kvartalsmøder med selskabets forvalter gennemgås hvert enkelt ejendomsselskab specifikt, og der udarbejdes årlige investerings- og vedligeholdelsesbudgetter for alle ejendomsselskaber.
- Forvalteromkostninger afsættes i henhold til skønnet markedspris for forvaltning.
- Deposita føres på særskilte lejerkonti. Der er ingen effekt herfra i ejendommens 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: markedsrenten, markedsforhold 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 2022 også på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra markedsdata 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 valuarvurdering af samtlige selskabets ejendomme. De eksterne vurderinger sammenholdes med selskabets egen afkastmodel.

Koncernregnskab

14

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Danske Immobilien for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

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.

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 og udskudt skat indregnes ikke i balancen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Den valgte regnskabspraksis kan have betydning for posteringsne i årsrapporten, da en ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten for værdiregulering af selskabets investerings ejendomme, og i balancen under langfristede materielle aktiver.

Måling og opgørelse af dagsværdien af koncernens investerings ejendomme foretages for hver enkelt investerings ejendom. De seneste års erfaringer viser, at alle selskaber har en stabil lejeindtægt og en høj udlejningsprocent, og derfor anvendes fremover samme interne vurderingsmodel.

Afkastmodellen har været brugt siden 2004 og hovedelementerne for alle ejendomme er følgende:

Ved opgørelse af dagsværdien af koncernens boligejendomme anvendes en afkastmodel, som tager udgangspunkt i de faktiske lejeindtægter for det kommende år. Fra lejeindtægter fratrækkes samtlige driftsomkostninger sammen med omkostninger ved vedligeholdelse, modernisering og administration.

Lejeindtægter opgøres til faktisk nettoleje, der er bruttoleje fratrukket tomgangsleje.

- Vedligeholdelsesomkostninger beregnes pr. m² 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.
På kvartalsmøder med selskabets forvalter gennemgås hvert enkelt ejendomsselskab specifikt, og der udarbejdes årlige investerings- og vedligeholdelsesbudgetter.
- Forvalteromkostninger afsættes i henhold til kontrakt med forvalter.
- Deposita føres på særskilte lejerkonti. Der er ingen effekt herfra i ejendommens 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, der anvender en DCF-model.
- Målinger af selskabets ejendomme sker for 2021 via afkastmodel og på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra markedsdato for BULWIENGESA, der leverer ejendomsstatistik for 125 byer til den tyske Bundesbank.

Selskabets principper for dagsværdiregulering af selskabets portefølje af investerings ejendommene foreskriver at der hvert år anvendes uafhængige vurderingsmænd til foretagelse af en ekstern dagsværdi vurdering, med det formål at teste dagsværdien i koncernens egne dagsværdiberegningsmodeller.

Nettoresultatet pr. ejendom sættes i forhold til en afkastprocent.

