

**K/S DANSKE IMMOBILIEN**  
**SØNDER ALLÉ 6 2., 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. april 2020

---

Mogens Vinter Møller

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <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 .....                                      | 16-20 |
| Anvendt regnskabspraksis .....                   | 21-23 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. marts 2020

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Mogens Vinther Møller

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Flemming Bent Lindeløv  
Formand

\_\_\_\_\_  
Torben Hjort Friderichsen

\_\_\_\_\_  
Knud Aage Hjorth

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Danske Immobilien for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores 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 25. marts 2020

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Gade Steinmetz  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34145

## HOVED- OG NØGLETAL

|  | 2019     | 2018     | 2017     | 2016     | 2015     |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
|  | EUR '000 | EUR '000 | EUR '000 | EUR '000 | EUR '000 |
| <b>Resultatopgørelse</b>                   |          |          |          |          |          |
| Nettoomsætning .....                       | 12.272   | 11.937   | 11.740   | 11.465   | 11.229   |
| Bruttoresultat .....                       | 7.822    | 7.784    | 7.060    | 7.485    | 7.461    |
| Resultat af primær drift.....              | 7.634    | 7.574    | 6.804    | 7.238    | 7.318    |
| Finansielle poster, netto.....             | -1.276   | -1.354   | -1.382   | -1.392   | -1.101   |
| Årets resultat.....                        | 15.240   | 10.555   | 14.386   | 11.478   | 30.896   |
| <b>Balance</b>                             |          |          |          |          |          |
| Balancesum .....                           | 193.265  | 182.128  | 172.302  | 162.173  | 155.023  |
| Egenkapital.....                           | 111.992  | 101.965  | 91.671   | 79.164   | 72.808   |
| <b>Pengestrømme</b>                        |          |          |          |          |          |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet .....     | 6.371    | 1.538    | 5.295    | 6.862    | -1.559   |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet ..  | -1.343   | -1.269   | -609     | -977     | -786     |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet .  | -4.371   | -180     | -4.008   | -5.328   | -4.188   |
| Pengestrømme i alt.....                    | 657      | 89       | 678      | 557      | -6.533   |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver . | -1.343   | -1.269   | -609     | 977      | 786      |
| <b>Nøgletal</b>                            |          |          |          |          |          |
| Bruttomargin .....                         | 63,7     | 65,2     | 60,1     | 65,3     | 66,4     |
| Overskudsgrad .....                        | 62,2     | 63,5     | 58,0     | 63,1     | 65,2     |
| Afkastningsgrad .....                      | 4,1      | 4,3      | 4,1      | 4,6      | 5,0      |
| Soliditetsgrad .....                       | 57,9     | 56,0     | 53,2     | 48,8     | 47,0     |
| Egenkapitalforrentning .....               | 14,2     | 10,9     | 16,8     | 15,1     | 52,5     |

## HOVED- OG NØGLETAL

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

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Bruttomargin:                 | $\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$  |
| Overskudsgrad:                | $\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$  |
| Afkast af investeret kapital: | $\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$  |
| Investeret kapital:           | Immaterielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill) +<br>materielle anlægsaktiver + varebeholdninger +<br>tilgodehavender + øvrige driftsmæssige<br>omsætningsaktiver - leverandørgæld - andre<br>hensatte forpligtelser - øvrige lang- og<br>kortfristede driftsmæssige forpligtelser |
| Soliditetsgrad:               | $\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver ultimo}}$   |
| Egenkapitalforrentning:       | $\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gnsn. egenkapital}}$   |



## LEDELSESBERETNING

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  |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 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 |
| Tomgang              | 156   | 134   | 107   | 120   | 90    | 51    | 72    | 65    | 76    | 77    | 51    | 67    | 76    | 70    |
| 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%  |
| <b>Lübeck</b>        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 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 |
| Tomgang              | 31    | 7     | 7     | 18    | 11    | 6     | 12    | 9     | 11    | 13    | 8     | 13    | 29    | 13    |
| 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%  |
| <b>Slesvig</b>       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 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 |
| Tomgang              | 97    | 103   | 85    | 88    | 66    | 38    | 47    | 49    | 59    | 57    | 40    | 48    | 44    | 51    |
| 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%  |
| <b>Heide/Tönning</b> |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Antal lejligheder    | 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     |
| 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%  |
| <b>Lensahn</b>       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Antal lejligheder    | 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     |
| 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%  |

### Udvikling i udlejning

Der er fortsat betydelig efterspørgsel efter boliger og den samlede lejeindtægt er over årene steget markant. I 2019 er huslejen steget med 2,8%.

### Udvikling i tomgang i investeringsbyer

I Slesvig ejer selskabet over 1.190 lejligheder, og antallet af ledige lejligheder er 51 og det er et tilfredsstillende niveau.

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

I Heide råder selskabet over 644 lejligheder og her er 2 lejligheder ledige.

I Lensahn rådes der over 162 lejligheder, og her er 4 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 2020 er der afsat et lignende beløb.

## LEDELSESBERETNING

## Driftsmæssig regnskabsudvikling

| alle tal i 1.000 EUR         | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 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 |
| Tomgangleje                  | 723    | 679    | 653    | 536    | 495    | 447    | 363    | 465    | 390    | 405    | 386    | 310    | 390    | 405    |
| 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 |
| 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  |
| Forvalter                    | 919    | 992    | 1.014  | 1.003  | 871    | 889    | 912    | 1.090  | 1.107  | 1.135  | 1.154  | 1.179  | 1.204  | 1.237  |
| Øvrige omkostninger          | 775    | 835    | 624    | 757    | 685    | 666    | 966    | 618    | 789    | 1.068  | 1.413  | 1.350  | 1.134  | 1.199  |
| 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  | 7.634  |
| Renteudgifter                | 3.563  | 3.861  | 3.896  | 3.336  | 3.220  | 3.043  | 3.092  | 2.324  | 2.084  | 1.101  | 1.392  | 1.381  | 1.354  | 1.275  |
| Kursregulering               | 0      | 0      | -411   | -39    | -2.263 | -999   | -656   | 311    | -85    | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Resultat før værdiregulering | 1.902  | 1.878  | 2.357  | 3.349  | 1.658  | 3.124  | 3.415  | 5.273  | 5.170  | 6.217  | 5.846  | 5.423  | 6.220  | 6.359  |
| Værdiregulering ejendomme    | -1.086 | -872   | 1.594  | 95     | 1.588  | 0      | 0      | 0      | 0      | 24.679 | 5.632  | 8.962  | 4.335  | 8.881  |
| Årets resultat               | 816    | 1.006  | 3.951  | 3.444  | 3.246  | 3.124  | 3.415  | 5.273  | 5.170  | 30.896 | 11.478 | 14.385 | 10.555 | 15.240 |

**Udvikling i nettoleje**

Den tilfredsstillende udlejning har betydet, at selskabet i 2019 for 14. år i træk har konstateret en stigende nettoleje, der udgør 12.272 T.EUR. Tomganglejen på 405 T.EUR viser den manglende lejeindtægt som selskabet ville modtage ved fuld udlejning.

**Udvikling i større omkostninger**

Vedligeholdelse andrager 2.202 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 1.237 T.EUR, der dækker egentlig forvaltning og udlejning.

Tab på lejere udgør 236 T.EUR. Leje af bygninger på lejet grund udgør 128 T.EUR.

**Resultat før renter og værdiregulering**

Resultat før renter udgør 7.634 T.EUR mod 7.574 T.EUR året før.

**Nettorenteudgifter**

Nettorenteudgifter udgør 1.275 T.EUR mod 1.354 T.EUR året før.

**Værdiregulering af ejendomme**

Ejendomme er værdireguleret ud fra samme afkastkrav som i 2018 og andrager 5%, og med en stigende nettohusleje betyder det en værdiregulering på 8.881 T.EUR.

**Årets resultat**

Årets resultat udgør 15.240 T.EUR mod 10.555 T. EUR året før.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

### Udvikling i selskabets balance

#### Samlede aktiver

Selskabets samlede aktiver udgør 193,3 mio. EUR.

Selskabets investeringsejendomme udgør 186,5 mio. EUR.

Likvide beholdninger udgør 2,3 T.EUR.

#### Væsentlige passiver

#### Udvikling i egenkapital

Selskabets egenkapital udgør 112 mio. EUR.

#### Langfristet gæld

Gæld til realkreditinstitut udgør 77 mio. EUR.

#### 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 60.000 T.EUR, der ændrer den variable rente til betaling af en fast rente. Selskabets renteswap løber til 2027 og til 2025 og kursregulering af renteswaps har en negativ dagsværdi på 2.237 T. EUR mod 1.324 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 4,75 % og 5,25 %. Den gennemsnitlige afkastprocent på 5,0 % giver en dagsværdi på 186,5 mio. EUR.

Der henvises herudover til note 4 og 10 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 | 2019<br>EUR       | 2018<br>EUR       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>LEJEINDTÆGTER</b> .....                         |      | <b>12.272.118</b> | <b>11.937.826</b> |
| Ejendomsomkostninger .....                         |      | -4.046.378        | -3.785.393        |
| Andre eksterne omkostninger .....                  |      | -403.833          | -368.627          |
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....                        |      | <b>7.821.907</b>  | <b>7.783.806</b>  |
| Personaleomkostninger .....                        | 1    | -186.551          | -209.933          |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme ..... |      | 8.881.258         | 4.334.585         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                        |      | <b>16.516.614</b> | <b>11.908.458</b> |
| Andre finansielle indtægter .....                  | 2    | 114.041           | 25.579            |
| Andre finansielle omkostninger .....               | 3    | -1.389.815        | -1.379.560        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                        |      | <b>15.240.840</b> | <b>10.554.477</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>             |      |                   |                   |
| Overført resultat.....                             |      | 15.240.840        | 10.554.477        |
| <b>I ALT</b> .....                                 |      | <b>15.240.840</b> | <b>10.554.477</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER   | Note     | 2019<br>EUR        | 2018<br>EUR        |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme .....                       |          | 186.500.000        | 176.276.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver .....</b>             | <b>4</b> | <b>186.500.000</b> | <b>176.276.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                         |          | <b>186.500.000</b> | <b>176.276.000</b> |
| Tilgodehavende husleje .....                      |          | 0                  | 103.665            |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder ..... |          | 4.499.029          | 4.140.574          |
| Andre tilgodehavender .....                       |          | 6.237              | 4.142              |
| <b>Tilgodehavender .....</b>                      |          | <b>4.505.266</b>   | <b>4.248.381</b>   |
| <b>Likvide beholdninger .....</b>                 |          | <b>2.260.146</b>   | <b>1.603.132</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>                    |          | <b>6.765.412</b>   | <b>5.851.513</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                               |          | <b>193.265.412</b> | <b>182.127.513</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER   | Note     | 2019<br>EUR        | 2018<br>EUR        |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Kommanditkapital .....                           |          | 20.000.000         | 20.000.000         |
| Overført overskud .....                          |          | 91.992.073         | 81.964.548         |
| <b>EGENKAPITAL .....</b>                         | <b>5</b> | <b>111.992.073</b> | <b>101.964.548</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter .....             |          | 77.086.270         | 77.236.223         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>     | <b>6</b> | <b>77.086.270</b>  | <b>77.236.223</b>  |
| Kortfristet del af langfristet gæld .....        | 6        | 79.143             | 0                  |
| Modtagne forudbetalinger fra lejere .....        |          | 337.801            | 381.338            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....   |          | 766.073            | 353.139            |
| Gæld, tilknyttede virksomheder .....             |          | 37.754             | 21.722             |
| Anden gæld .....                                 | 7        | 2.966.298          | 2.170.543          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>     |          | <b>4.187.069</b>   | <b>2.926.742</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE .....</b>                   |          | <b>81.273.339</b>  | <b>80.162.965</b>  |
| <b>PASSIVER .....</b>                            |          | <b>193.265.412</b> | <b>182.127.513</b> |
| <br>   |          |                    |                    |
| Eventualposter mv.                               | 8        |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 9        |                    |                    |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | 10       |                    |                    |
| Afledte finansielle instrumenter                 | 11       |                    |                    |
| Koncernregnskab                                  | 12       |                    |                    |

## PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|   | 2019<br>EUR       | 2018<br>EUR       |
|---|-------------------|-------------------|
| Årets resultat.....   | 15.240.840        | 10.554.477        |
| Dagsregulering af investeringsejendomme .....                     | -8.881.258        | -4.334.585        |
| Ændring i tilgodehavender .....                                   | -256.885          | -4.132.081        |
| Ændring i kortfristet gæld .....                                  | 1.181.184         | -288.382          |
| Heraf regulering af renteswap ført direkte på egenkapitalen ..... | -913.315          | -261.149          |
| <b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>                     | <b>6.370.566</b>  | <b>1.538.280</b>  |
| Køb af materielle anlægsaktiver .....                             | -1.342.742        | -1.269.415        |
| <b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>               | <b>-1.342.742</b> | <b>-1.269.415</b> |
| Provenu ved langfristet låneoptagelse .....                       | 20.000.000        | 57.236.223        |
| Indfrielse gæld til realkreditinstitutter .....                   | -20.070.810       | -49.228.680       |
| Afdrag/indfrielse offentlig støttede lån .....                    | 0                 | -8.187.092        |
| Betalt udbytte i regnskabsåret .....                              | -4.300.000        | 0                 |
| <b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>              | <b>-4.370.810</b> | <b>-179.549</b>   |
| <b>ÆNDRING I LIKVIDER .....</b>                                   | <b>657.014</b>    | <b>89.316</b>     |
| Likvider 1. januar.....   | 1.603.132         | 1.513.816         |
| <b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>                                 | <b>2.260.146</b>  | <b>1.603.132</b>  |
| Likvider 31. december specificeres således:                       |                   |                   |
| Likvide beholdninger .....  | 2.260.146         | 1.603.132         |
| <b>LIKVIDER, INDESTÅENDE.....</b>                                 | <b>2.260.146</b>  | <b>1.603.132</b>  |

## NOTER

|   | 2019<br>EUR      | 2018<br>EUR                | Note     |
|---|------------------|----------------------------|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                                  |                  |                            | <b>1</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>1 (2018: 1)       |                  |                            |          |
| Løn og gager.....   | 132.151          | 151.803                    |          |
| Vederlag til bestyrelsen .....                                | 53.640           | 57.167                     |          |
| Andre omkostninger til social sikring.....                    | 760              | 963                        |          |
|   | <b>186.551</b>   | <b>209.933</b>             |          |
| <b>Andre finansielle indtægter</b>                            |                  |                            | <b>2</b> |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder .....             | 43.022           | 25.579                     |          |
| Renteindtægter i øvrigt (amortisation) .....                  | 71.019           | 0                          |          |
|   | 114.041          | 25.579                     |          |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>                         |                  |                            | <b>3</b> |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....           | 121              | 0                          |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt .....                       | 1.389.694        | 1.379.560                  |          |
|   | <b>1.389.815</b> | <b>1.379.560</b>           |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                               |                  |                            | <b>4</b> |
|   |                  | Investerings-<br>ejendomme |          |
| Kostpris 1. januar 2019 .....                                 |                  | 129.142.555                |          |
| Tilgang .....   |                  | 1.342.742                  |          |
| <b>Kostpris 31. december 2019 .....</b>                       |                  | <b>130.485.297</b>         |          |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....           |                  | 47.133.445                 |          |
| Årets værdireguleringer .....                                 |                  | 8.881.258                  |          |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b> |                  | <b>56.014.703</b>          |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>           |                  | <b>186.500.000</b>         |          |



## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

4

**Metode og væsentlige forudsætninger:**

Investeringsejendomme består af 77 beboelsesejendomme med 3.232 lejligheder i Nordtyskland, som væsentligst blev anskaffet i 2003. Der er 70 lejligheder eller 2,2%, 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 2018.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

|                         | 2019  | 2018  |
|-------------------------|-------|-------|
| Årlig leje pr. m2 ..... | 64,28 | 63,73 |
| Tomgangsprocent.....    | 2,20  | 2,40  |
| Afkastkrav i % .....    | 5,00  | 5,00  |

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

|   |             |             |
|---|-------------|-------------|
| Aktuel leje .....   | 12.466.122  | 11.985.008  |
| Dagsværdi fratrukket transaktionsomkostninger .....       | 185.770.000 | 177.100.000 |
| Markedsværdi pr. m2 fratrukket transaktionsomkostninger.. | 962,00      | 917,00      |

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 ejendommenes dagsværdi på hhv. 17,0 mio. € og 20,7 mio. €.

Et fald i ejendommenes udlejningsprocent på 3 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægter på 374 T.EUR.

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 186,5 mio. EUR.

Valuar har vurderet dagsværdien til 208,7 mio. EUR før transaktionsomkostninger. Disse omkostninger er anslået til 11% og omfatter mægler, advokat og tinglysningsomkostninger, idet disse typisk afregnes af sælger. Fratrukket transaktionsomkostningerne er værdien 185,8 mio. EUR, jf. de modtagne valuarrapporter pr. 31. december 2019. Valuarvurderingerne taget 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 12,5 EUR og 275 EUR pr. enhed i administration.

Der henvises til note 10 for nærmere omtale af usikkerheden ved indregning og måling.

## NOTER

|  |                          |                       | 2019<br>EUR            | 2018<br>EUR              | Note                     |
|--|--------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>   |                          |                       |                        |                          | <b>5</b>                 |
|  |                          | Kommandit-<br>kapital | Overført<br>overskud   | I alt                    |                          |
| Egenkapital 1. januar 2019 .....   | 20.000.000               |                       | 81.964.548             | 101.964.548              |                          |
| Udlodning i året .....   |                          |                       | -4.300.000             | -4.300.000               |                          |
| Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....   |                          |                       | -913.315               | -913.315                 |                          |
| Forslag til resultatdisponering .....  |                          |                       | 15.240.840             | 15.240.840               |                          |
| <b>Egenkapital 31. december 2019 .....</b>   | <b>20.000.000</b>        |                       | <b>91.992.073</b>      | <b>111.992.073</b>       |                          |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                          |                       |                        |                          | <b>6</b>                 |
|  | 31/12 2019<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år    | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2018<br>gæld i alt | Kortfristet<br>del primo |
| Gæld til realkreditinstitutter...  | 77.165.413               | 79.143                | 63.704.881             | 77.236.223               | 0                        |
|  | <b>77.165.413</b>        | <b>79.143</b>         | <b>63.704.881</b>      | <b>77.236.223</b>        | <b>0</b>                 |
| <br><b>Anden gæld</b>  |                          |                       |                        |                          | <b>7</b>                 |
| Afledte finansielle instrumenter .....   |                          |                       | 2.236.913              | 1.323.598                |                          |
| Mellemregning med lejere vedr. driftsomkostninger og varme .   |                          |                       | 677.001                | 802.715                  |                          |
| Øvrige anden gæld .....  |                          |                       | 52.384                 | 44.230                   |                          |
|  |                          |                       | <b>2.966.298</b>       | <b>2.170.543</b>         |                          |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>  |                          |                       |                        |                          | <b>8</b>                 |
| <b>Eventualforpligtelser</b>   |                          |                       |                        |                          |                          |
| Lejebetaling vedr. bygninger på lejet grund (Erbauzinsen) udgør ca. T.EUR 128 årligt.<br>Kontrakt med tysk ejendomsadministrator om forvaltning af ejendomme kan opsiges med 18 måneders varsel. Honoraret i opsigelsesperioden udgør T.EUR 1.600 ved uændret lejeindtægt. |                          |                       |                        |                          |                          |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                          |                       |                        |                          | <b>9</b>                 |
| Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet sikkerhed i ejendommene med regnskabsmæssig værdi 31/12 2019 på T.EUR 186.500.  |                          |                       |                        |                          |                          |

## NOTER

## Note

## Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

10

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. 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 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.

Målinger af selskabets ejendomme sker for 2019 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 valuar vurdering af samtlige selskabets ejendomme. De eksterne vurderinger sammenholdes med selskabets egen afkastmodel.

## NOTER

## Note

**Afledte finansielle instrumenter**

11

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 78% af restgælden på de variabelt forrentede lån pr. 31. december 2019.

Der er i regnskabsåret indgået en ny renteswap på T.EUR 20.000 med en løbetid til 31.12.2027 og en fast rente på 0,31%.

Dagsværdien af selskabets renteswaps udgør pr. 31. december 2019 T.EUR 2.237 mod T.EUR 1.324 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                   |
| Renteswap, hovedstol TEUR 20.000.. | 30.12.2019 | 30.12.2027 | 0,31                    | Euribor 3M                   |

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

**Koncernregnskab**

12

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 2019 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 valuarvurdering af samtlige af 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.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavende, gældsforpligtigelser 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.

## 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 gældsforpligtigelser eksklusive 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 gældsforpligtigelser samt udbyttebetaling til selskabsdeltagere.

### Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.