

K/S DANSKE IMMOBILIEN  
SØNDER ALLÉ 6 2., 8000 AARHUS C  
ÅRSRAPPORT  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. april 2022

\_\_\_\_\_  
Dirigent

Knud Aage Hjorth

## 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
Egenkapitalopgørelse .....	14
Pengestrømsopgørelse .....	15
Noter .....	16-20
Anvendt regnskabspraksis .....	21-23

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Bent Lindeløv, formand Torben Hjort Friderichsen Knud Aage Hjorth Marie Vinther Møller
<b>Direktion</b>	Mogens Vinther Møller
<b>Revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25 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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. marts 2022

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 Immobilen*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Danske Immobilen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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.
- 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 23. marts 2022

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

	2021	2020	2019	2018	2017
	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning .....	13.180	12.615	12.272	11.937	11.740
Bruttoresultat .....	8.348	7.769	7.822	7.784	7.060
Resultat af primær drift.....	8.141	7.551	7.635	7.574	6.804
Finansielle poster, netto.....	-1.382	-1.215	-1.275	-1.354	-1.382
Årets resultat.....	24.376	21.715	15.241	10.555	14.386
<b>Balance</b>					
Balancesum .....	235.084	213.336	193.265	182.128	172.302
Egenkapital.....	155.176	130.970	111.992	101.965	91.671
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra driftsaktivitet .....	7.015	6.944	6.371	1.538	5.295
Pengestrømme fra investeringsaktivitet ..	-1.261	-1.121	-1.343	-1.269	-609
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet .	-2.539	-2.067	-4.371	-180	-4.008
Pengestrømme i alt.....	3.215	3.756	657	89	678
Investeringer i materielle anlægsaktiver .	-1.261	-1.121	-1.343	-1.269	-609
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin .....	63,3	61,6	63,7	65,2	60,1
Overskudsgrad .....	61,8	59,9	62,2	63,5	58,0
Afkastningsgrad .....	3,6	3,7	4,1	4,3	4,1
Soliditetsgrad .....	66,0	61,4	57,9	56,0	53,2
Egenkapitalforrentning .....	17,0	17,9	14,2	10,9	16,8

**HOVED- OG NØGLETAL**

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

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

## LEDELSESBERETNING

### Ledelsesberetning i K/S Danske Immobilien

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

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

Alle	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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
Tomgang	156	134	107	120	90	51	72	65	76	77	51	67	76	70	48	34
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%	2,2%	1,5%	1,1%
<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	1.236	1.236
Tomgang	31	7	7	18	11	6	12	9	11	13	8	13	29	13	6	6
Tomgang i %	2,5%	0,6%	0,6%	1,5%	0,9%	0,5%	1,0%	0,7%	0,9%	1,1%	0,6%	1,1%	2,3%	1,1%	0,5%	0,5%
<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	1.190	1.190
Tomgang	97	103	85	88	66	38	47	49	59	57	40	48	44	51	35	23
Tomgang i %	8,2%	8,7%	7,1%	7,4%	5,5%	3,2%	3,9%	4,1%	5,0%	4,8%	3,4%	4,0%	3,7%	4,3%	2,9%	1,9%
<b>Heide/Tönning</b>																
Antal lejligheder	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
Tomgang i %	3,0%	1,7%	0,6%	0,3%	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,2%	0,2%	0,3%	0,8%	0,6%
<b>Lensahn</b>																
Antal lejligheder	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
Tomgang i %	5,6%	8,0%	6,8%	7,4%	6,8%	3,1%	8,0%	4,3%	3,7%	3,7%	1,9%	3,1%	1,2%	2,5%	1,2%	0,6%

### Udvikling i udlejning

Der er fortsat betydelig efterspørgsel efter boliger og den samlede lejeindtægt er over årene steget markant. I 2021 er bruttohuslejen steget med 3,6%.

### Udvikling i tomgang i investeringsbyer.

I Slesvig ejer selskabet 1.190 lejligheder, og antallet af ledige lejligheder er 23, der er det laveste nogensinde.

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

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

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

Selskabets investeringsplaner gennemgås løbende med selskabets forvalter, hvor vedligeholdelses- og investeringsplaner vurderes. Den samlede investeringsramme ligger på 2,5-3,0 mio. EUR pr. år, og det er med til at sikre genudlejning og en høj vedligeholdelse. I 2021 udgør vedligeholdelse og investeringer ca. 2,7 mio. EUR.

For 2022 er der afsat ca. 3 mio. EUR til investeringer, og der forventes iværksat en større renovering af en ejendom i Slesvig til ca. 3 mio. EUR.

## LEDELSESBERETNING

## Driftsmæssig regnskabsudvikling

Driftsmæssig regnskabsmæssig udvikling																
alle tal i 1.000 EUR	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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
Tomgangleje	723	679	653	536	495	447	363	465	390	405	386	310	390	405	385	284
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
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
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
Øvrige omkostninger	775	835	624	757	685	666	966	618	789	1.068	1.413	1.350	1.134	1.198	1.110	1.000
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	7.635	7.551	8.141
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
Kursregulering	0	0	-411	-39	-2.263	-998	-1.378	300	-	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	6.360	6.336	6.759
Værdiregulering ejendomme	-1.086	-872	1.594	95	1.588	0	0	0	0	24.679	5.632	8.964	4.335	8.881	15.379	17.617
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

## Udvikling i nettoleje

Den tilfredsstillende udlejning har betydet, at selskabet i 2021 for 16. år i træk har konstateret en stigende nettoleje, der udgør 13,180 mio. EUR. Tomgangslejen på 284 T.EUR viser den manglende lejeindtægt som selskabet ville modtage ved fuld udlejning.

## Udvikling i større omkostninger

Vedligeholdelse andrager 2,717 mio. EUR og dækker løbende vedligeholdelse af bygninger og lejligheder, samt reovering af lejligheder. Tallet er højere end tidligere år, og i overensstemmelse med det aftalte budget.

Selskabets forvalteromkostninger udgør 1,323 mio. EUR, der dækker egentlig forvaltning og udlejning.

Aftale er i 2021 forlænget i 3 år med mulighed for forlængelse, og der er aftalt et administrationshonorar, der dækker over forvalterens omkostninger til indhentelse af tilbud og styring af mindre vedligeholdelsesopgaver, afregning af moms.

Tab på lejere udgør 157 T.EUR. Leje af bygninger på lejet grund udgør 136 T.EUR.

Den høje udlejning betyder, at selskabets omkostninger til ledige lejemål er faldet og også positivt reguleret for forrige år.

## Resultat før renter og værdiregulering

Resultat før renter udgør 8,140 mio. EUR mod 7,551 mio. EUR året før.

## Nettorenteudgifter

Nettorenteudgifter udgør 1,382 mio. EUR mod 1,215 mio. EUR året før.

Indeværende år er påvirket med omkostning på 275 T.EUR grundet omlægningsjustering af amortiserede kursgevinster fra oprindelige lån, i forbindelse med opnåede forlængelser af løbetid og afdragsfrihed på kreditforeningsbelåning.

## Værdiregulering af ejendomme

Ejendomme er værdireguleret ud fra en afkastrente på 4,65% mod 4,75% forrige år, hvilket resulterer i en værdiregulering på 17,6 mio. EUR.

## Årets resultat

Årets resultat udgør 24,4 mio. EUR mod 21,7 mio. EUR året før.

## LEDELSESBERETNING

### Udvikling i selskabets balance

#### Samlede aktiver

Selskabets samlede aktiver udgør 235,1 mio. EUR.

Selskabets investeringsejendomme udgør 221,9 mio. EUR.

FAKT Valuation har vurderet selskabets ejendomme til et lignende beløb.

Likvide beholdninger udgør 9,2 mio. EUR.

#### Væsentlige passiver

#### Udvikling i egenkapital

Selskabets egenkapital udgør 155,2 mio. EUR.

#### Langfristet gæld

Gæld til realkreditinstitut udgør 77,2 mio. EUR. I 2021 er selskabets realkreditlån forlænget til 2031, og er uden afdrag frem til 2026.

#### Renterisici

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 mellem 2022 og 2030 og kursregulering af renteswaps har en negativ dagsværdi på 744 T.EUR mod 2.974 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 4,5 % og 5,0 %. Den gennemsnitlige afkastprocent på 4,55 % giver en dagsværdi på 221,9 mio. EUR.

Der henvises herudover til note 5 og 11 i årsrapporten.

#### Forventninger til fremtiden

Der forventes fortsat stabil indtjening og aktivitet i det kommende år. Der forventes et resultat for 2022 før og efter værdiregulering i niveau med indeværende år.

#### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 EUR	2020 EUR
<b>LEJEINDTÆGTER</b> .....		<b>13.180.239</b>	<b>12.614.769</b>
Ejendomsomkostninger .....		-4.400.057	-4.351.916
Andre eksterne omkostninger .....		-431.735	-493.614
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>8.348.447</b>	<b>7.769.239</b>
Personaleomkostninger .....	1	-207.631	-218.491
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		17.617.408	15.379.218
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>25.758.224</b>	<b>22.929.966</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	134.142	181.295
Andre finansielle omkostninger .....	3	-1.516.011	-1.396.468
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	4	<b>24.376.355</b>	<b>21.714.793</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 EUR	2020 EUR
Investeringsejendomme .....		221.878.572	203.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>5</b>	<b>221.878.572</b>	<b>203.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>221.878.572</b>	<b>203.000.000</b>
Tilgodehavende husleje .....		117.789	120.671
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....		3.841.175	4.191.697
Andre tilgodehavender .....		14.169	7.295
<b>Tilgodehavender .....</b>		<b>3.973.133</b>	<b>4.319.663</b>
Likvide beholdninger .....		9.232.093	6.016.543
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>		<b>13.205.226</b>	<b>10.336.206</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>235.083.798</b>	<b>213.336.206</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditkapital .....		20.000.000	20.000.000
Overført overskud .....		135.176.463	110.970.095
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>155.176.463</b>	<b>130.970.095</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		77.112.907	76.989.033
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>77.112.907</b>	<b>76.989.033</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		122.745	109.868
Modtagne forudbetalinger fra lejere .....		331.986	337.948
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		732.879	1.010.686
Gæld, tilknyttede virksomheder .....		10.114	19.666
Anden gæld.....	7	1.596.704	3.898.910
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>		<b>2.794.428</b>	<b>5.377.078</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR .....</b>		<b>79.907.335</b>	<b>82.366.111</b>
<b>PASSIVER .....</b>		<b>235.083.798</b>	<b>213.336.206</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		
Afledte finansielle instrumenter	11		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	12		
Koncernregnskab	13		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommandit- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021 .....	20.000.000	110.970.095	130.970.095
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4 .....		24.376.355	24.376.355
Udlodning i året .....		-2.400.000	-2.400.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter .....		2.230.013	2.230.013
<b>Egenkapital 31. december 2021 .....</b>	<b>20.000.000</b>	<b>135.176.463</b>	<b>155.176.463</b>

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

	<b>2021</b> EUR	<b>2020</b> EUR
Årets resultat.....	24.376.355	21.714.793
Dagsregulering af investeringsejendomme .....	-17.617.408	-15.379.218
Regulering af andre finansielle omkostninger .....	275.251	0
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat) .....	346.530	185.603
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	-2.595.527	1.159.283
Heraf regulering af renteswap ført direkte på egenkapitalen .....	2.230.013	-736.771
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>	<b>7.015.214</b>	<b>6.943.690</b>
Køb af materielle anlægsaktiver .....	-1.261.164	-1.120.782
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>-1.261.164</b>	<b>-1.120.782</b>
Afdrag på lån incl. amortisation .....	-138.500	-66.511
Betalt udlodning i regnskabsåret.....	-2.400.000	-2.000.000
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>-2.538.500</b>	<b>-2.066.511</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER .....</b>	<b>3.215.550</b>	<b>3.756.397</b>
Likvider 1. januar.....	6.016.543	2.260.146
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>9.232.093</b>	<b>6.016.543</b>
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger .....	9.232.093	6.016.543
<b>LIKVIDER, INDESTÅENDE.....</b>	<b>9.232.093</b>	<b>6.016.543</b>

## NOTER

	2021 EUR	2020 EUR	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	206.770	217.726	
Andre omkostninger til social sikring .....	861	765	
	<b>207.631</b>	<b>218.491</b>	
Vederlag til direktion og bestyrelse .....	207.546	217.726	
	<b>207.546</b>	<b>217.726</b>	
Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2.			
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder .....	39.208	42.616	
Finansielle indtægter i øvrigt .....	94.934	138.679	
	<b>134.142</b>	<b>181.295</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	108	104	
Finansielle omkostninger i øvrigt (incl. amortisation) .....	1.515.903	1.396.364	
	<b>1.516.011</b>	<b>1.396.468</b>	
Indeværende år er påvirket med omkostning på 275 T.EUR grundet omlægningsjustering af amortiserede kursgevinster fra oprindelige lån, i forbindelse med opnåede forlængelser af løbetid og afdragsfrihed på kreditforeningsbelåning.			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			<b>4</b>
Overført resultat .....	24.376.355	21.714.793	
	<b>24.376.355</b>	<b>21.714.793</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021 .....		131.606.079	
Tilgang .....		1.261.164	
<b>Kostpris 31. december 2021 .....</b>		<b>132.867.243</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021 .....		71.393.921	
Årets værdireguleringer .....		17.617.408	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021 .....</b>		<b>89.011.329</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 .....</b>		<b>221.878.572</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

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

	Bolig udlejning
Dagsværdi 31. december 2021 .....	221.878.572
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen .....	17.617.408

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. 22,0 mio. EUR og 26,1 mio. EUR.

Et fald i ejendommens udlejningsprocent på 3 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægter på 398 T.EUR.

Årets værdiregulering af ejendommene er baseret på afkastkrav på mellem 4,5% og 5,0%. Den gennemsnitlige afkastprocent på 4,65% giver en dagsværdi på 222,1 mio. EUR.

Valuar har vurderet dagsværdien til 246,2 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 221,8 mio. EUR, jf. de modtagne valuarrapporter pr. 31. december 2021. 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. m<sup>2</sup> på 10,6 EUR og 280 EUR pr. enhed i administration.

Der henvises til note 11 for nærmere omtale af usikkerheden ved indregning og måling.

**Langfristede gældsforpligtelser**

6

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	77.235.652	122.745	66.510.764	77.098.901
	<b>77.235.652</b>	<b>122.745</b>	<b>66.510.764</b>	<b>77.098.901</b>

## NOTER

	2021 EUR	2020 EUR	Note
<b>Anden gæld</b>			<b>7</b>
Afledte finansielle instrumenter .....	743.671	2.973.684	
Mellemregning med lejere vedr. driftsomkostninger og varme	779.265	812.889	
Øvrige anden gæld .....	73.768	112.337	
	<b>1.596.704</b>	<b>3.898.910</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>			 <b>8</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Lejebetaling vedr. bygninger på lejet grund (Erbauzinsen) udgør ca. 136 T.EUR årligt. Den samlede restforpligtelse udgør 5,5 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. 3.300 T.EUR.			
 <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 2021 på 221.879 T.EUR.			
 <b>Nærtstående parter</b>			 <b>10</b>
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			
 <b>Transaktioner med nærtstående parter</b>			
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

**Afledte finansielle instrumenter**

11

Selskabet har indgået rentesikringsaftaler i form af renteswaps. Selskabets realkreditlån er optaget med lang løbetid og de forfalder i 2025-30. Selskabet har indgået såkaldte payer-swaps, hvor der betales en fast rente (rentesikringen), og modtages en variabel rente. Denne variable rente modsvares af den rente selskabet betaler på selskabets lån, således at selskabet derved har etableret en gæld med fast rente.

I 2020 har selskabet forlænget en eksisterende renteswap på 20 mio. EUR med forfald i 2022 til forfald i 2030 til en fast rente på -0,11% p.a. Frem til 2022 betales fortsat 0,67% p.a.

Dagsværdien af selskabets renteswaps udgør pr. 31. december 2021 -744 T.EUR mod -2.974 T. EUR 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 1, hovedstol TEUR 20.000	30.06.2015	30.06.2025	0,96	Euribor 3M
Renteswap 2, hovedstol TEUR 20.000	30.06.2015	30.06.2022	0,67	Euribor 3M
Renteswap 3, hovedstol TEUR 20.000	30.12.2019	30.12.2027	0,31	Euribor 3M
Renteswap 4, hovedstol TEUR 20.000	30.06.2022	29.03.2030	-0,11	Euribor 3M

Renteswap 2 og 4 dækker samme hovedstol. Renteswap 4 er en forward-start swap, der afløser swap 2 i 2022. Det betyder, at renteafdækningen løber frem til 2030. Den samlede renteafdækning er på 60 mio. EUR.

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

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

12

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. 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.

## NOTER

## Note

## Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling (fortsat)

12

- Investeringer planlægges over en årrække og er medtaget i vedligeholdelsesomkostningerne.
- 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 2021 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**

13

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 2021 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.

## 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Den valgte regnskabspraksis kan have betydning for posteringsene i årsrapporten, da en ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten for Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme, og i balancen under langfristede materielle aktiver.

Måling og opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme foretages for hver enkelt investeringsejendom. 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. 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.
- 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, 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 markedsdatabaser for BULWIENGESA, der leverer ejendomsstatistik for 125 byer til den tyske Bundesbank.

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

Nettoresultatet pr. ejendom sættes i forhold til en afkastprocent.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

## 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 bankindeståender.