

K/S DANSKE IMMOBILIEN  
SØNDER ALLÉ 6 2., 8000 AARHUS C  
ÅRSRAPPORT  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. april 2024

---

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 .....	9-12
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14
Egenkapitalopgørelse .....	15
Pengestrømsopgørelse .....	16
Noter .....	17-21
Anvendt regnskabspraksis .....	22-25

**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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. marts 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.
- 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 19.marts 2024

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

	2023	2022	2021	2020	2019
	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning .....	14.942	13.791	13.180	12.615	12.272
Bruttoresultat .....	9.011	7.946	8.348	7.769	7.822
Resultat af primær drift.....	8.773	7.714	8.141	7.551	7.635
Finansielle poster, netto.....	-2.147	-1.096	-1.382	-1.215	-1.275
Årets resultat.....	12.562	15.244	24.376	21.715	15.241
<b>Balance</b>					
Balancesum .....	285.125	256.129	235.084	213.336	193.265
Egenkapital.....	183.382	176.470	155.176	130.970	111.992
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra driftsaktivitet .....	7.197	6.966	7.015	6.944	6.371
Pengestrømme fra investeringsaktivitet ..	-33.199	-2.287	-1.261	-1.121	-1.343
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet .	19.244	-2.624	-2.539	-2.067	-4.371
Pengestrømme i alt.....	-6.758	2.055	3.215	3.756	657
Investeringer i materielle anlægsaktiver .	-31.486	-2.287	-1.261	-1.121	-1.343
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin .....	60,3	57,6	63,3	61,6	63,7
Overskudsgrad .....	58,7	55,9	61,8	59,9	62,2
Afkastningsgrad .....	3,2	3,1	3,6	3,7	4,1
Soliditetsgrad .....	64,3	68,9	66,0	61,4	57,9
Egenkapitalforrentning .....	7,0	9,2	17,0	17,9	14,2

**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 3.392 lejligheder i Lübeck, Slesvig, Heide, Lensahn og i Hamburg. Udviklingen i antallet af ledige lejligheder ligger fortsat på et lavt niveau.

Selskabet overtog i 2023 en række lejligheder i Hamburg, Heide og i Bad Segeberg, der forklarer stigningen i antallet af lejligheder.

Alle	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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	3.392
Tomgang	156	134	107	120	90	51	72	65	76	77	51	67	76	70	48	34	35	44
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%	1,3%
<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	1.236	1.236
Tomgang	31	7	7	18	11	6	12	9	11	13	8	13	29	13	6	6	6	14
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%	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	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	19
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%	1,6%
<b>Heide/Tönning</b>																		
Antal lejligheder	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	689
Tomgang	19	11	4	2	2	2	0	0	0	1	0	1	1	2	5	4	4	7
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%	0,6%	1,0%
<b>Lensahn</b>																		
Antal lejligheder	162	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	2
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%	1,2%
<b>Hamburg</b>																		
Antal lejligheder																		91
Tomgang																		2
Tomgang %																		2,2%
<b>Bad Segeberg</b>																		
Antal lejligheder																		24
Tomgang																		-
Tomgang %																		0,0%

### Udvikling i udlejning

Der er fortsat betydelig efterspørgsel efter boliger og den samlede lejeindtægt er over årene steget markant. I 2023 er huslejen steget med 8,3%, som følge af køb af boligejendomme i 2. halvår 2023. Uden køb ville huslejestigningen have været 4%.

### Udvikling i tomgang i investeringsbyer

Udlejningsprocenten er 98,5% svarende til fuld udlejning.

I Slesvig ejer selskabet over 1.190 lejligheder, og antallet af ledige lejligheder er 19, der er det laveste nogensinde.

I Lübeck, hvor selskabet ejer over 1.236 lejligheder, er der 14 ledige lejemål. Udlejningen har i årevis været høj og stabil.

I Heide råder selskabet over 689 lejligheder og her er 7 lejligheder ledige.

## LEDELSESBERETNING

I Lensahn rådes der over 162 lejligheder, og her er 2 lejligheder ledige.

Selskabets investeringsplaner gennemgås løbende med selskabets forvalter, hvor vedligeholdelses- og investeringsplaner vurderes. I 2023 udgør vedligeholdelse og moderniseringer 3,1 mio. EUR mod 3,3 mio. EUR forrige år. Aktiverede investeringer udgør 4,1 mio. EUR excl. ejendomskøb.

For 2024 forventes fortsat et højt investeringsniveau ikke mindst i energimæssige investeringer.

### 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	2023
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	15.186
Tomgangleje	723	679	653	536	495	447	363	465	390	405	386	310	390	405	385	284	238	244
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	14.942
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	3.083
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	1.580
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	1.506
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	8.773
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	2.147
Kursregulering	0	0	-411	-39	-2.263	-998	-1.378	300	-	0	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	6.626
Indtægter kapitalandele																		379
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	5.557
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	12.562

### Udvikling i nettoleje

Den tilfredsstillende udlejning har betydet, at selskabet i 2023 for 18. år i træk har konstateret en stigende nettoleje. I 2023 er huslejen steget med 8,3%, som følge af køb af boligejendomme i 2. halvår 2023. Uden køb ville huslejestigningen have været 4%.

Tomgangslejen på 244 T. EUR viser den manglende lejeindtægt som selskabet ville modtage ved fuld udlejning.

### Udvikling i større omkostninger

Vedligeholdelse andrager 3,1 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 1,580 mio. EUR, der dækker egentlig forvaltning og udlejning.

Tab på lejere udgør 141 T. EUR, der dækker over retsomkostninger til indkrævning af leje og tab på lejere.

Leje af bygninger på lejet grund udgør 138 t. EUR.

### Resultat før renter og værdiregulering

Resultat før renter udgør 8,773 mio. EUR mod 7,714 mio. EUR året før.

### Nettorenteudgifter

Nettorenteudgifter udgør 2,147 mio. EUR mod 1,096 mio. EUR året før. Ved køb af ejendomme i årets løb er der renter på nyt lån på 0,537 mio. EUR og selskabets lån er forlænget til 2033. Herved er låneomkostninger justeret med 93 T. EUR som følge af IFRS-justering for at sikre samme effektive rente i lånets løbetid. Rentestigningen netto er derfor 0,433 mio. EUR svarende til en vægtet rentestigning på 0,49%

## LEDELSESBERETNING

### Værdiregulering af ejendomme

Ejendomme er værdireguleret ud fra en afkastrente på 4,15% til 4,9%, hvilket resulterer i en værdiregulering på 5,6 mio. EUR.

### Årets resultat

Årets resultat udgør 12,6 mio. EUR mod 15,2 mio. EUR året før.

### Udvikling i selskabets balance

#### Samlede aktiver

Selskabets samlede aktiver udgør 285,1 mio. EUR.

Selskabets investeringsejendomme udgør 269,8 mio. EUR. Årets værdiregulering er på 5,6 mio. EUR og aktiverede investeringer udgør 4,1 mio. EUR excl. ejendoms køb.

CRBE har vurderet selskabets ejendomme til 270,34 mio. EUR. Forskellen skyldes en højere afkastprocent.

Likvide beholdninger udgør 4,5 mio. EUR.

#### Væsentlige passiver

#### Udvikling i egenkapital

Selskabets egenkapital udgør 183,4 mio. EUR. mod 176,5 mio. EUR ultimo 2022.

#### Langfristet gæld

Gæld til realkreditinstitut udgør 98,7 mio. EUR. I 2023 er selskabets realkreditlån forlænget til 2033, og er uden afdrag frem til 2026. Selskabets lån er afdækket i en årrække med tre renteswap på hver 20 mio. EUR og en på 10 mio. EUR med udløb i 2025, 2027, 2030 og 2033. I årets løb er der etableret yderligere en renteswap på 10 mio. EUR med forfald i 2033. Der er optaget lån på 21,73 mio. EUR i forbindelse med køb af boligejendommene i 2023.

#### 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 70 mio. EUR, der ændrer den variable rente til betaling af en fast rente. Selskabets renteswap udløber 2025, 2027, 2030 og 2033 og kursregulering af renteswaps har en positiv dagsværdi på 4.456 T.EUR mod 7.708 T.EUR året.

#### 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 4,15% og 4,9%. Den gennemsnitlige afkastprocent på 4,7% giver en dagsværdi på 269,8 mio. EUR.

Der henvises herudover til note 5 og 14 i årsrapporten.

## LEDELSESBERETNING

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat er som forventet. Årets resultat på 12,6 mio. EUR er lavere, som følge af lavere værdiregulering. Årets værdiregulering på ejendomme udgør 5,6 mio. EUR mod 8,6 mio. EUR i 2022.

### 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 for det kommende år en omsætning på mellem 15 og 16 mio. EUR og et overskud mellem 8 til 10 mio. EUR.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 EUR	2022 EUR
<b>LEJEINDTÆGTER</b> .....		<b>14.942.487</b>	<b>13.791.081</b>
Andre eksterne omkostninger .....		-760.193	-584.273
Ejendomsomkostninger .....		-5.171.677	-5.260.963
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>9.010.617</b>	<b>7.945.845</b>
Personaleomkostninger .....	1	-237.345	-231.880
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		5.556.729	8.626.055
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>14.330.001</b>	<b>16.340.020</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder .....		378.604	0
Andre finansielle indtægter .....	2	245.518	136.876
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-2.392.238	-1.233.297
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	4	<b>12.561.885</b>	<b>15.243.599</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 EUR	2022 EUR
Investeringsejendomme .....		269.833.847	232.791.453
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>5</b>	<b>269.833.847</b>	<b>232.791.453</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder .....		2.091.649	0
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>6</b>	<b>2.091.649</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>		<b>271.925.496</b>	<b>232.791.453</b>
Tilgodehavende hos lejere .....		823.784	952.049
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....		2.772.251	3.275.616
Andre tilgodehavender .....	7	5.073.944	7.822.514
<b>Tilgodehavender .....</b>		<b>8.669.979</b>	<b>12.050.179</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>		<b>4.529.701</b>	<b>11.286.919</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>		<b>13.199.680</b>	<b>23.337.098</b>
<b>AKTIVER .....</b>		<b>285.125.176</b>	<b>256.128.551</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditkapital .....		20.000.000	20.000.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode .....		378.604	0
Overført resultat .....		163.003.348	156.470.395
<b>EGENKAPITAL .....</b>		<b>183.381.952</b>	<b>176.470.395</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		98.655.584	77.111.197
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>8</b>	<b>98.655.584</b>	<b>77.111.197</b>
Modtagne forudbetalinger fra lejere .....		366.192	340.203
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		1.787.154	2.103.385
Gæld, tilknyttede virksomheder .....		8.783	9.549
Anden gæld .....	9	925.511	93.822
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>		<b>3.087.640</b>	<b>2.546.959</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR .....</b>		<b>101.743.224</b>	<b>79.658.156</b>
<b>PASSIVER .....</b>		<b>285.125.176</b>	<b>256.128.551</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		
Afledte finansielle instrumenter	13		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	14		
Koncernregnskab	15		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommandit- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023 .....	20.000.000	0	156.470.395	176.470.395
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4 .....		378.604	12.183.281	12.561.885
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Udlodning i året .....			-2.300.000	-2.300.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter .....			-3.350.328	-3.350.328
<b>Egenkapital 31. december 2023 .....</b>	<b>20.000.000</b>	<b>378.604</b>	<b>163.003.348</b>	<b>183.381.952</b>

## PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2023 EUR	2022 EUR
Årets resultat.....	12.561.885	15.243.599
Dagsregulering af investeringsejendomme .....	-5.556.729	-8.626.055
Resultat af dattervirksomheder .....	-378.604	0
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat) .....	3.380.200	-8.077.046
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit) ..	540.681	-124.724
Heraf regulering af renteswap ført direkte på egenkapitalen .....	-3.350.328	8.550.333
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>	<b>7.197.105</b>	<b>6.966.107</b>
Køb af materielle anlægsaktiver .....	-31.485.665	-2.286.826
Køb af finansielle anlægsaktiver .....	-1.713.045	0
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>-33.198.710</b>	<b>-2.286.826</b>
Optaget lån .....	21.546.329	0
Afdrag på lån incl. amortisation .....	-1.942	-124.455
Betalt udlodning i regnskabsåret.....	-2.300.000	-2.500.000
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>19.244.387</b>	<b>-2.624.455</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER .....</b>	<b>-6.757.218</b>	<b>2.054.826</b>
Likvider 1. januar.....	11.286.919	9.232.093
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>4.529.701</b>	<b>11.286.919</b>
Likvider 31. december specificeres således: Likvide beholdninger .....	4.529.701	11.286.919
<b>LIKVIDER .....</b>	<b>4.529.701</b>	<b>11.286.919</b>



## NOTER

	2023 EUR	2022 EUR	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	236.581	231.096	
Andre omkostninger til social sikring.....	764	784	
	<b>237.345</b>	<b>231.880</b>	
Vederlag til direktion og bestyrelse .....	237.345	231.880	
	<b>237.345</b>	<b>231.880</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.....	28.611	35.276	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	216.907	101.600	
	<b>245.518</b>	<b>136.876</b>	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	203	222	
Finansielle omkostninger i øvrigt (incl. amortisation).....	2.392.035	1.233.075	
	<b>2.392.238</b>	<b>1.233.297</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			<b>4</b>
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode .....	378.604	0	
Overført resultat.....	12.183.281	15.243.599	
	<b>12.561.885</b>	<b>15.243.599</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023 .....		135.154.070	
Tilgang .....		31.485.665	
<b>Kostpris 31. december 2023 .....</b>		<b>166.639.735</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		97.637.383	
Årets værdireguleringer .....		5.556.729	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>103.194.112</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 .....</b>		<b>269.833.847</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

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

	Bolig udlejning
Dagsværdi 31. december 2023 .....	269.833.847
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen .....	5.556.729

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. -24,8 mio. EUR og 30,6 mio. EUR.

Et fald i ejendommens udlejningsprocent på 3 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægter på 480 T.EUR.

Årets værdiregulering af ejendommene er baseret på afkastkrav på mellem 4,15% og 4,90%.

Valuar har vurderet dagsværdien til 295,3 mio. EUR før transaktionsomkostninger. Disse omkostninger er anslået til 11% og omfatter mægler, advokat og tinglysningsomkostninger, idet disse typisk afregnes af sælger. Fratrullet transaktionsomkostningerne er værdien 270,34 mio. EUR, jf. de modtagne valuarrapporter pr. 31. december 2023. 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 14 for nærmere omtale af usikkerheden ved indregning og måling.

**Finansielle anlægsaktiver**

6

	Kapitalandele i datter- virksomheder
Tilgang .....	1.713.045
Kostpris 31. december 2023 .....	1.713.045
Årets resultat .....	378.604
Værdireguleringer 31. december 2023 .....	378.604
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 .....	2.091.649

**Kapitalandele i dattervirksomheder (EUR)**

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
PO Wandsbek GmbH, Kiel .....	2.326.640	336.965	89,9 %

## NOTER

					Note
		2023	2022		7
		EUR	EUR		
<b>Andre tilgodehavender</b>					
Afledte finansielle instrumenter .....		5.021.067	7.806.662		
Øvrige andre tilgodehavender .....		52.877	15.852		
		<b>5.073.944</b>	<b>7.822.514</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>8</b>
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	98.655.584	0	62.591.398	77.111.197	
	<b>98.655.584</b>	<b>0</b>	<b>62.591.398</b>	<b>77.111.197</b>	
		2023	2022		9
		EUR	EUR		
<b>Anden gæld</b>					
Afledte finansielle instrumenter .....		564.733	0		
Øvrige anden gæld .....		360.778	93.822		
		<b>925.511</b>	<b>93.822</b>		
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>10</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Lejebetaling vedr. bygninger på lejet grund (Erbauzinsen) udgør ca. 138 T.EUR årligt. Den samlede restforpligtigelse udgør 5,9 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. 2.540 T.EUR.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>11</b>
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet sikkerhed i ejendommene med regnskabsmæssig værdi 31/12 2023 på 269.834 T.EUR.					

## NOTER

## Note

**Nærtstående parter**

12

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Prime Office A/S, 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**

2023

TEUR

Delegationshonorar .....	553
Erhvervelse af kapitalandele 89,9% af PO Wandbeks GmbH .....	1.712
Koncernmellemværende renteindtægter .....	28
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder .....	2.771
Gæld tilknyttede virksomheder .....	9
Betalt udbytte i året .....	2.300

**Afledte finansielle instrumenter**

13

Selskabet har indgået rentesikringsaftaler i form af renteswaps og de forfalder 2025, 2027, 2030 og 2033. Selskabets realkreditlån er optaget med lang løbetid og forfalder i 2033. Selskabet har indgået såkaldte payer swaps, hvor der betales en fast rente (rentesikringen), og modtages en variabel rente. Denne variable rente modsvarer af den rente selskabet betaler på selskabets lån, således at selskabet derved har etableret en gæld med fast rente.

Dagsværdien af selskabets renteswaps udgør pr. 31. december 2023 4.456 T.EUR mod 7.806 T.EUR på samme tidspunkt sidste år. Dagsværdien indgår i regnskabsposten "Andre tilgodehavender" og "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	30.12.2019	30.12.2027	0,31	Euribor 3M
Renteswap 3, hovedstol TEUR 20.000	30.06.2022	29.03.2030	-0,11	Euribor 3M
Renteswap 4, hovedstol TEUR 10.000	30.06.2023	30.06.2033	3,05	Euribor 3M

Det betyder, at renteaftæknings løber frem til 2033. Den samlede renteaftækning er på 70 mio. EUR ultimo 2023.

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

## NOTER

## Note

**Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling**

14

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.
- 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 2023 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**

15

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i 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.

### 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.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 af resultat

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.

## 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 posteringerne i årsrapporten, da en ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten for værdiregulering af selskabets 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.
- 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 2023 via afkastmodel og på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra markeddata for BULWIENGESA, der leverer ejendomsstatistik for 125 byer til den tyske Bundesbank.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

Nettoresultatet pr. ejendom sættes i forhold til en afkastprocent.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomhed måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomhed måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 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 gældsforpligtelser samt udbyttebetaling til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter bankindeståender.