



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

DKE IMMOBILIEN A/S
DANALIEN 1, 2. TH., 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. juli 2021

Frank Tümmeler

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	DKE Immobilien A/S Danalien 1, 2. th. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 29 78 95 41 Stiftet: 29. august 2006 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Lorentz Nielsen, formand Susanne Margrethe Lorentz Johansson Lars Lorentz Nielsen
Direktion	Lars Lorentz Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Skelagervej 15 9000 Aalborg
	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 47, 3. 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for DKE Immobilen A/S.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. juli 2021

Direktion:

Lars Lorentz Nielsen

Bestyrelse:

Peter Lorentz Nielsen
Formand

Susanne Margrethe Lorentz
Johansson

Lars Lorentz Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i DKE Immobilien A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DKE Immobilien A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Aalborg, den 1. juli 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af fast ejendom i Tyskland, primært med boliger og butik.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift er påvirket af den fortsatte modernisering af lejlighederne i både Hamborg, Leipzig og Dresden. Det er vores opfattelse, at selskabet står væsentligt bedre rustet til fremtiden efter moderniseringerne, hvilket også bliver bekræftet af forbedrede tomgangsprocenter.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		9.263.112	8.756.326
Dagsværdi regulering investeringsejendomme.....		15.139.427	0
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		24.402.539	8.756.326
Finansielle omkostninger.....	1	-6.862.116	-7.485.016
RESULTAT FØR SKAT		17.540.423	1.271.310
Skat af årets resultat.....	2	-2.776.649	-194.647
ÅRETS RESULTAT		14.763.774	1.076.663
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		14.763.774	1.076.663
I ALT		14.763.774	1.076.663

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		356.843.552	322.993.596
Materielle anlægsaktiver.....	3	356.843.552	322.993.596
ANLÆGSAKTIVER.....		356.843.552	322.993.596
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		82.150	0
Varebeholdninger.....		82.150	0
Andre tilgodehavender.....		2.037.107	2.313.577
Tilgodehavender.....		2.037.107	2.313.577
Likvider.....		1.453.868	1.153.997
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.573.125	3.467.574
AKTIVER.....		360.416.677	326.461.170
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		-2.349.421	0
Dagsværdireserve for valutaomregning af udenlandske enheder.....		-481.275	0
Overført overskud.....		45.349.068	30.585.294
EGENKAPITAL.....		43.018.372	31.085.294
Hensættelse til udskudt skat.....		8.002.341	5.667.552
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		8.002.341	5.667.552
Ansvarligt lån.....		11.000.000	11.000.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		218.383.840	205.336.565
Afledte finansielle instrumenter.....	4	16.106.247	14.214.966
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	245.490.087	230.551.531
Prioritetsgæld.....		1.038.157	781.845
Gæld til pengeinstitutter.....		9.351.032	7.810.692
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		134.317	104.577
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		47.594.853	45.242.000
Afledte finansielle instrumenter.....	4	3.300.000	2.400.000
Anden gæld.....		2.487.518	2.817.679
Kortfristede gældsforpligtelser.....		63.905.877	59.156.793
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		309.395.964	289.708.324
PASSIVER.....		360.416.677	326.461.170
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Dagsværdi- reserve for valutaomreg- ning af uden- landske enheder	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	500.000	0	0	30.585.294	31.085.294
Forslag til resultatdisponering.....				14.763.774	14.763.774
Bevæg. dagsværdireserver					
Årets værdiregulering.....		-2.791.281	-481.275		-3.272.556
Skat af egenkapitalbevægelser.....		441.860			441.860
Egenkapital 31. december 2020.....	500.000	-2.349.421	-481.275	45.349.068	43.018.372

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.714.511	2.330.416	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	5.147.605	5.154.600	
	6.862.116	7.485.016	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	2.776.649	194.647	
	2.776.649	194.647	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		273.973.517	
Valutakursregulering.....		-1.172.444	
Tilgang.....		20.082.799	
Kostpris 31. december 2020.....		292.883.872	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		49.020.080	
Valutakursregulering.....		-199.827	
Årets værdireguleringer.....		15.139.427	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		63.959.680	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		356.843.552	

Investeringsejendommene består af 24 ejendomme beliggende i Hamborg, Leipzig og Dresden.

Ejendommene består af både erhvervs- og boliglejemål og er løbende vedligeholdt og renoveret.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Der er i 2020 ikke anvendt ekstern valuar i forbindelse med værdiansættelsen.

I 2020 er anvendt følgende gennemsnitlige afkastkrav fordelt på ejendomme placeret i den tre byer:

Hamburg, 3,77 %
 Leipzig, 3,23 %
 Dresden, 3,41%

Det samlede gennemsnitlige vægtede afkastkrav udgør 3,52 %. Der er i afkastberegningen anvendt et samlet driftsafkast på 12.545 tkr.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. De anvendte afkastkrav er baseret på afkastkrav for tilsvarende ejendomme jf. markedsrapporter

NOTER

Note

Afledte finansielle instrumenter

4

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af fremtidige pengestrømme på realkreditgæld. Renteswaps er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelser. De indgåede renteswaps bytter variable renter med faste renter i niveauet 0,78 % til 1,18 % og dækker en restgæld på 203 mio. kr. Restløbetiden på de indgåede renteswaps er 4-7 år.

Dagsværdien er opgjort som den af banken oplyste markedsværdi pr. 31. december 2020, idet korrektion som følge af, at der tages højde for egen kreditrisiko mv. i dagsværdiopgørelsen, er ubetydelig.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswaps
Dagsværdi 31. december 2020:	
Forpligtelser.....	19.406.247
	19.406.247
Årets værdiregulering i egenkapitalen	-2.791.281

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Ansvarligt lån.....	11.000.000	0	0	11.000.000
Gæld til realkreditinstitutter.....	219.421.997	1.038.157	134.095.365	206.118.410
Afledte finansielle instrumenter.....	19.406.247	3.300.000	4.000.000	16.614.966
	249.828.244	4.338.157	138.095.365	233.733.376

Ansvarligt lån 11,0 mio. kr. træder tilbage for øvrig gæld. Lånet er afdragsfrit indtil 31. december 2022, hvor lånet forfalder til betaling.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 356.844 tkr.

	2020	2019
Medarbejderforhold		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1

7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DKE Immobilien A/S for 2020 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme og øvrige omkostninger som afholdes af lejerne, indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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 kontante 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 acontoskatte.

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 låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Omregning af fremmed valuta

Selskabets udenlandske ejendomme behandles regnskabsmæssigt som selvstændige enheder. Samtlige aktiver, forpligtelser og egenkapital omregnes til balancedagens kurs. Resultatopgørelsen omregnes til transaktionsdagens kurs, alternativt en standardkurs hvis denne ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurs. Kursdifferencer, der opstår ved indregning af resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs og balancen til balancedagens kurs, indregnes på egenkapitalen i særskilt reserve herfor.