
Danske Boligejendomme P/S

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 38 42 10 69

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /4 2019

Carsten Viggo Bæk
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018 7

Balance 31. december 2018 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Danske Boligejendomme P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. april 2019

Direktion

Carsten Viggo Bæk
direktør

Bestyrelse

Kenneth Olsson
formand

Jan Dybdahl Østergaard

Michael Bruhn

Mikael Arne Fogemann

Lars Thylander

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Danske Boligejendomme P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Danske Boligejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Hellerup, den 9. april 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard
statsautoriseret revisor
mne31489

Henrik Nyvang
statsautoriseret revisor
mne34355

Selskabsoplysninger

Selskabet

Danske Boligejendomme P/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 38 42 10 69
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 2. februar 2017
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

Bestyrelse

Kenneth Olsson, formand
Jan Dybdahl Østergaard
Michael Bruhn
Mikael Arne Fogemann
Lars Thylander

Direktion

Carsten Viggo Bæk

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Danske Boligejendomme P/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udvikling og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed samt at besidde kapitalandele i ejendomsselskaber.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 16.132.245, mens selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 587.833.263.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet og overtaget 11 investeringsejendomme i flere jyske byer, hvor 6 af ejendommene er erhvervet via køb af alle kapitalandele i ejendomsselskab.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital er i regnskabsåret forhøjet med TDKK 571.426, via konvertering af ansvarlige lån.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		6.830.844	-224.982
Værdireguleringer af investeringsejendomme		687.158	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		7.518.002	-224.982
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		8.722.201	0
Finansielle omkostninger		-107.958	0
Årets resultat		16.132.245	-224.982

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		8.722.201	0
Overført resultat		7.410.044	-224.982
		16.132.245	-224.982

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		248.300.000	68.486.692
Materielle anlægsaktiver	1	248.300.000	68.486.692
Kapitalandele i dattervirksomheder	2	119.677.694	1.018.693
Finansielle anlægsaktiver		119.677.694	1.018.693
Anlægsaktiver		367.977.694	69.505.385
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.309	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		205.034.322	0
Andre tilgodehavender		610.570	0
Periodeafgrænsningsposter		215.426	0
Tilgodehavender		205.867.627	0
Likvide beholdninger		19.490.656	95.151.320
Omsætningsaktiver		225.358.283	95.151.320
Aktiver		593.335.977	164.656.705

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		6.242.999	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		8.722.201	0
Overført resultat		572.868.063	-224.982
Egenkapital	3	587.833.263	275.018
Ansvarlig lånekapital		0	156.300.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		389.888	1.444.640
Deposita		4.354.280	1.049.420
Anden gæld		758.546	5.587.627
Kortfristede gældsforpligtelser		5.502.714	164.381.687
Gældsforpligtelser		5.502.714	164.381.687
Passiver		593.335.977	164.656.705
Anvendt regnskabspraksis	4		

Noter til årsregnskabet

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar 2018	68.486.692
Tilgang i årets løb	179.126.150
Kostpris 31. december 2018	<u>247.612.842</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	0
Årets værdireguleringer	687.158
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>687.158</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>248.300.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en ekstern vurderingsrapport samt værdifastsættelse foretaget af to uafhængige parter i forbindelse med ejendomshandler i året. Der anvendes regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	248.300.000
Porteføljen består af 12 ejendomme	
Beliggenhed: Fredericia, Viborg, Vejle og Esbjerg	
Stigning i markedsleje	1,5 %
Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse	4,75 - 6,25 %
Diskonteringsrente	6,25 - 7,75 %

2 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2018 DKK	2017 DKK
Kostpris 1. januar 2018	1.018.693	0
Tilgang i årets løb	109.936.800	1.018.693
Kostpris 31. december 2018	<u>110.955.493</u>	<u>1.018.693</u>

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
2 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)		
Værdireguleringer 1. januar 2018	0	0
Årets resultat	8.722.201	0
Værdireguleringer 31. december 2018	8.722.201	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	119.677.694	1.018.693

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
A.D. Burcharths Vej Holding ApS	København	100%	33.549.466	2.910.661
Lyksborgvej, Holstebro ApS	Lyngby-Taarbæk	100%	8.699.279	-443.684
Købmagergården, Fredericia ApS	Lyngby-Taarbæk	100%	17.501.673	4.172.852
Fjordhaven, Horsens ApS	Lyngby-Taarbæk	100%	12.098.492	4.670.374
ApS PSE nr 487	Lyngby-Taarbæk	100%	47.760.544	6.774.942

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	0	-224.982	275.018
Kapitalforhøjelse ved konvertering af gæld	5.742.999	0	568.557.001	574.300.000
Tilbagekøb egne kapitalandele	0	0	-2.874.000	-2.874.000
Årets resultat	0	8.722.201	7.410.044	16.132.245
Egenkapital 31. december 2018	6.242.999	8.722.201	572.868.063	587.833.263

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danske Boligejendomme P/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Idet partnerselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Værdiansættelse tager udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en DCF model, hvor forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteret med et afkastkrav

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De budgetterede pengestrøm tilbagediskonteres med den skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende år.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.