
Danske Boligejendomme P/S

c/o Thylander Gruppen A/S, Sundkrogsgade 7, 2100
København Ø

Årsrapport for 2017

(regnskabsår 2/2 2017 - 31/12 2017)

CVR-nr. 38 42 10 69

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 3 /4 2018

Carsten Viggo Bæk
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 2. februar - 31. december 2017 7

Balance 31. december 2017 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. februar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. april 2018

Direktion

Carsten Viggo Bæk
direktør

Tilsynsråd

Mikael Arne Fogemann

Jan Dybdahl Østergaard

Peter Frische

Michael Bruhn

Lars Thylander

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. februar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Danske Boligejendomme P/S for regnskabsåret 2. februar - 31. december 2017, 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 3. april 2018

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
c/o Thylander Gruppen A/S
Sundkrogsgade 7
2100 København Ø

CVR-nr.: 38 42 10 69

Regnskabsperiode: 2. februar - 31. december

Stiftet: 2. februar 2017

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

Tilsynsråd

Mikael Arne Fogemann
Jan Dybdahl Østergaard
Peter Frische
Michael Bruhn
Lars Thylander

Direktion

Carsten Viggo Bæk

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Danske Boligejendomme P/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde kapitalandele i ejendomsselskaber og at drive ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på DKK 224.982, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 275.018.

Selskabet har frem til den 20. december 2017, hvor der er erhvervet og overtaget 7 ejendomme beliggende i Fredericia, været uden aktivitet.

Herudover er der i regnskabsåret indgået betingede købsaftaler om erhvervelse af 11 yderligere ejendomme beliggende i Jylland, hvor 7 af ejendommene erhverves via køb af alle kapitalandele i 6 ejendomsselskaber.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 2. februar - 31. december 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> DKK |
|---|-------------|--------------------|
| Andre eksterne omkostninger | | -224.982 |
| Bruttoresultat før værdireguleringer | | -224.982 |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | | 0 |
| Resultat før skat | | -224.982 |
| Skat af årets resultat | | 0 |
| Årets resultat | | -224.982 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|-------------------|--|-----------------|
| Overført resultat | | -224.982 |
| | | -224.982 |

Balance 31. december 2017

Aktiver

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> DKK |
|------------------------------------|-------------|--------------------|
| Investeringsejendomme | | 68.486.692 |
| Materielle anlægsaktiver | 1 | 68.486.692 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | | 1.018.693 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 1.018.693 |
| Anlægsaktiver | | 69.505.385 |
| Likvide beholdninger | | 95.151.320 |
| Omsætningsaktiver | | 95.151.320 |
| Aktiver | | 164.656.705 |

Balance 31. december 2017

Passiver

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> DKK |
|---|-------------|---------------------------|
| Selskabskapital | | 500.000 |
| Overført resultat | | -224.982 |
| Egenkapital | 2 | <u>275.018</u> |
| Ansvarlig lånekapital | 3 | 156.300.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 28.313 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.444.641 |
| Deposita | | 1.021.106 |
| Anden gæld | | 5.587.627 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>164.381.687</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>164.381.687</u> |
| Passiver | | <u>164.656.705</u> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 4 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 | |

Noter til årsregnskabet

1 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| | <u>DKK</u> |
| Kostpris 2. februar 2017 | 0 |
| Tilgang i årets løb | <u>68.486.692</u> |
| Kostpris 31. december 2017 | <u>68.486.692</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | <u>68.486.692</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Pr. 31. december 2017 modsvares dagsværdien kostprisen for ejendommene, da ejendommene er erhvervet fra uafhængig sælger i december 2017.

2 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> |
| Egenkapital 2. februar 2017 | 500.000 | 0 | 500.000 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>-224.982</u> | <u>-224.982</u> |
| Egenkapital 31. december 2017 | <u>500.000</u> | <u>-224.982</u> | <u>275.018</u> |

3 Ansvarlig lånekapital

Ansvarlige lån er ydet af kapitalejerne. Lån henstår sideordnet med selskabskapital og skal i alle henseender sidestilles hermed. Lån er uforrentet og kan til enhver tid indfries af debitor. Kreditor kan kræve lånet indfriet med 14 dages varsel, hvis debitor har frie midler.

Noter til årsregnskabet

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Af likvide beholdninger er DKK 5.498.250 deponeret på klientkonto hos advokat til sikkerhed for resterende købesum på erhvervede ejendomme.

Selskabet har indgået betingede købsaftaler med foreløbig købesum på ca. DKK 259 mio. i forbindelse med køb af 4 ejendomme og 6 ejendomsselskaber, som forventes overtaget i foråret 2018.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danske Boligejendomme P/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Skat af årets resultat

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

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsjendommene til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsjendommene på balancedagen forventes at sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber.

Dagsværdi fastsættes af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Værdiansættelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes ved første indregning til kostpris efterfølgende indregnes og måles kapitalandele 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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, lån hos kreditinstitutter og ansvarlige lån, 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 renteomkostning over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

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