
Danske Boligejendomme P/S

c/o Newsec PAM Denmark A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800
Kongens Lyngby

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 38 42 10 69

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 26/4 2022

Kristian Krogh
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	7
Balance 31. december 2021	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2022

Direktion

Kristian Krogh
Direktør

Bestyrelse

Søren Tang Kristensen
formand

Michael Hansen

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Danske Boligejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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. 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 30. marts 2022

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 Newsec PAM Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby CVR-nr: 38 42 10 69 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 2. februar 2017 Regnskabsår: 5. regnskabsår Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk
Bestyrelse	Søren Tang Kristensen, formand Michael Hansen Lars Thylander
Direktion	Kristian Krogh
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

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 2021 udviser et overskud på DKK 151.499.174, heraf værdiregulering af investeringsaktiver på DKK 127.997.699 inklusiv værdiregulering i dattervirksomheder, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en positiv egenkapital på DKK 789.978.481.

Usædvanlige forhold

Selskabets investeringsejendomme består primært af boliglejemål men også enkelte erhvervslejemål. Udbruddet af Covid-19 har haft negativ påvirkning på særligt erhvervslejemål men også i mindre grad på boliglejemål. Det forventes ikke, at Covid-19 kommer til at påvirke selskabet nævneværdigt på lidt længere sigt.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		9.181.918	6.701.372
Værdiregulering af investeringsaktiver		60.446.192	-30.022.799
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		69.628.110	-23.321.427
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		81.910.556	9.472.043
Finansielle indtægter		4.186	12.040
Finansielle omkostninger		-43.678	-71.484
Årets resultat		151.499.174	-13.908.828

Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	81.910.556	9.472.043
Overført resultat	69.588.618	-23.380.871
	151.499.174	-13.908.828

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		542.300.000	461.843.390
Materielle anlægsaktiver	1	542.300.000	461.843.390
Kapitalandele i dattervirksomheder	2	325.025.867	243.115.311
Finansielle anlægsaktiver		325.025.867	243.115.311
Anlægsaktiver		867.325.867	704.958.701
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		702.797	301.602
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		308.954.524	316.492.173
Andre tilgodehavender		5.383.651	4.529.528
Periodeafgrænsningsposter		303.895	177.447
Tilgodehavender		315.344.867	321.500.750
Likvide beholdninger		0	8.740.171
Omsætningsaktiver		315.344.867	330.240.921
Aktiver		1.182.670.734	1.035.199.622

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Selskabskapital		6.211.784	6.211.784
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		148.929.851	67.019.295
Overført resultat		634.836.846	565.248.228
Egenkapital		789.978.481	638.479.307
Ansvarlig lånekapital		374.078.505	374.078.505
Langfristede gældsforpligtelser	3	374.078.505	374.078.505
Kreditinstitutter		16.851	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.245.940	2.333.955
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.837.864	9.246.442
Deposita		9.988.529	8.447.926
Anden gæld		2.524.564	2.613.487
Kortfristede gældsforpligtelser		18.613.748	22.641.810
Gældsforpligtelser		392.692.253	396.720.315
Passiver		1.182.670.734	1.035.199.622
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	6.211.784	67.019.295	565.248.228	638.479.307
Årets resultat	0	81.910.556	69.588.618	151.499.174
Egenkapital 31. december	6.211.784	148.929.851	634.836.846	789.978.481

Noter til årsregnskabet

1. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	484.987.531
Tilgang i årets løb	20.010.418
Kostpris 31. december	504.997.949
Værdireguleringer 1. januar	-23.144.141
Årets værdireguleringer	60.446.192
Værdireguleringer 31. december	37.302.051
Regnskabsmæssig værdi 31. december	542.300.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en ekstern vurderingsrapport, hvor dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en discounted cash flow model. 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. Porteføljen består af 19 ejendomme. Beliggenhed: Fredericia, Viborg, Vejle, Holstebro, Horsens, Kolding, Roskilde, Helsingør og Esbjerg.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2021	2020
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	542.300.000	461.843.390
Værdiregulering, resultatopgørelse	60.446.192	-30.022.799
Budgetperiode	10	10
Strukturel tomgang %	0%	0%
Inflation	1,5%	1,5%
Diskonteringsrente	5,5 - 7,25%	5,5 - 7,5%
Forrentningskrav	4 - 5,75%	4 - 6%
Lejetab i 1-4 mdr. ifm. modernisering af lejligheder til nyudlejning.		

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
2. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	176.096.015	110.955.493
Tilgang i årets løb	0	65.140.522
Kostpris 31. december	<u>176.096.015</u>	<u>176.096.015</u>
Værdireguleringer 1. januar	67.019.296	57.547.253
Årets resultat	81.910.556	9.472.043
Værdireguleringer 31. december	<u>148.929.852</u>	<u>67.019.296</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>325.025.867</u>	<u>243.115.311</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
A.D. Burcharths Vej Holding ApS	København	100%
Lyksborgvej, Holstebro ApS	Kongens Lyngby	100%
Købmagergården, Fredericia ApS	Kongens Lyngby	100%
Fjordhaven, Horsens ApS	Kongens Lyngby	100%
ApS PSE nr 487	Kongens Lyngby	100%
Kolding Ejendomsinvest Holding ApS	Kongens Lyngby	100%

	2021	2020
	DKK	DKK

3. Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	374.078.505	374.078.505
	<u>374.078.505</u>	<u>374.078.505</u>

4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualaktiver

Selskabet har et bundet indestående på TDKK 2.272 hos Grundejernes Investeringsfond iht. boligreguleringslovens §18b, hvor TDKK 2.272 er indregnet i balancen under andre tilgodehavender. Indestående frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til boligreguleringsloven.

Noter til årsregnskabet

5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danske Boligejendomme P/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Direkte omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Balance

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. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

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.

Finansielle gældsforpligtelser

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