
Danske Boligejendomme P/S

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

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 38 42 10 69

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/4 2021

Kristian Krogh
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020 7

Balance 31. december 2020 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. april 2021

Direktion

Kristian Krogh
direktør

Bestyrelse

Jan Dybdahl Østergaard
formand

Lars Thylander

Michael Hansen

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Danske Boligejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 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;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 12. april 2021

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 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 38 42 10 69
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 2. februar 2017
Regnskabsår: 4. regnskabsår
Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

Bestyrelse

Jan Dybdahl Østergaard, formand
Lars Thylander
Michael Hansen

Direktion

Kristian Krogh

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Danske Boligejendomme P/S for 2020 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 2020 udviser et underskud på DKK 13.908.828, heraf værdireguleringer på DKK -30.022.799, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 638.479.307.

Årets negative dagsværdiregulering kan henføres til ændring af boligreguleringslovens (BRL) §5, stk. 2 i regnskabsåret, som vil medføre investering i løft af visse af ejendommenes energimærke samt forsinkelse af udviklingsprojekter med istandsættelse af boliglejemål.

Årets resultat er positivt påvirket med DKK 10.446.789 som følge af tilbageførsel af hensættelse til udskudt skat i datterselskab i forbindelse med overgang til beskatning efter selskabsskattelovens § 3A (PAL beskatning) pr. 1. januar 2020, hvorefter beskatning foretages hos selskabets PAL pligtige kapitalejere.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet en investeringsejendom, samt kapitalandele i ejendomskoncern der bisidder seks investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

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 2020

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		6.701.372	9.635.576
Værdireguleringer af investeringsejendomme		-30.022.799	6.191.500
Bruttotab efter værdireguleringer		-23.321.427	15.827.076
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		9.472.043	48.825.051
Finansielle indtægter		12.040	0
Finansielle omkostninger		-71.484	-66.040
Årets resultat		-13.908.828	64.586.087

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.472.043	48.825.051
Overført resultat	-23.380.871	15.761.036
	-13.908.828	64.586.087

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		461.843.390	423.950.000
Materielle anlægsaktiver	1	461.843.390	423.950.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	2	243.115.311	168.502.746
Finansielle anlægsaktiver		243.115.311	168.502.746
Anlægsaktiver		704.958.701	592.452.746
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		301.602	636.723
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		316.492.173	202.845.692
Andre tilgodehavender		4.529.528	194.593.610
Periodeafgrænsningsposter		177.447	301.624
Tilgodehavender		321.500.750	398.377.649
Likvide beholdninger		8.740.171	14.894.671
Omsætningsaktiver		330.240.921	413.272.320
Aktiver		1.035.199.622	1.005.725.066

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		6.211.784	6.211.784
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		67.019.295	57.547.252
Overført resultat		565.248.228	588.629.099
Egenkapital		638.479.307	652.388.135
Ansvarlig lånekapital		374.078.505	340.078.505
Langfristede gældsforpligtelser	3	374.078.505	340.078.505
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.333.955	639.150
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.246.442	0
Deposita		8.447.926	7.515.428
Anden gæld		2.613.487	5.103.848
Kortfristede gældsforpligtelser		22.641.810	13.258.426
Gældsforpligtelser		396.720.315	353.336.931
Passiver		1.035.199.622	1.005.725.066
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2020	6.211.784	57.547.252	588.629.099	652.388.135
Årets resultat	0	9.472.043	-23.380.871	-13.908.828
Egenkapital 31. december 2020	6.211.784	67.019.295	565.248.228	638.479.307

Noter til årsregnskabet

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar 2020	417.071.342
Tilgang i årets løb	67.916.189
Kostpris 31. december 2020	484.987.531
Værdireguleringer 1. januar 2020	6.878.658
Årets værdireguleringer	-30.022.799
Værdireguleringer 31. december 2020	-23.144.141
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	461.843.390

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme 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. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2020 DKK	2019 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	461.843.390	427.700.000
Budgetperiode	10 år	10 år
Renovering over 10 år (med 3 mdr. tomgang)		
Inflation	1,5 %	1,5%
Diskonteringsrente	5,5 - 7,5 %	5,5 - 7,5%
Forrentningskrav	4 - 6 %	4 - 6%
Beliggenhed: Fredericia, Viborg, Vejle, Holstebro, Horsens, Kolding, Roskilde, Helsingør og Esbjerg		
Porteføljen består af 19 ejendomme		
Strukturel tomgang %	0 %	0-5%
2020: Investering i energimærkeløft samt udskudt modernisering af lejligheder.		

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
2 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	110.955.493	110.955.493
Tilgang i årets løb	65.140.522	0
Kostpris 31. december 2020	176.096.015	110.955.493
Værdireguleringer 1. januar 2020	57.547.253	8.722.201
Årets resultat	9.472.043	48.825.052
Værdireguleringer 31. december 2020	67.019.296	57.547.253
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	243.115.311	168.502.746

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%

	2020 DKK	2019 DKK
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	374.078.505	340.078.505
	374.078.505	340.078.505

Noter til årsregnskabet

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualaktiver

Selskabet har et bundet indestående på TDKK 1.241 hos Grundejernes Investeringsfond iht. boligreguleringslovens §18b, hvor TDKK 1.241 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 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 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

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

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 regn-skabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostnin-ger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme 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.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2020 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 ejendommenes 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.

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 nettorealisationsværdi, 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.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

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