

K/S Danske Immobilien

c/o Prime Office A/S, Sønder Allé 6, 2., 8000 Aarhus C
CVR-nr. 27 19 25 05

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 23. april 2025

Johan Lyck Møller

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal 8

Ledelsesberetning 9-12

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 13

Balance 14-15

Egenkapitalopgørelse 16

Pengestrømsopgørelse 17

Noter 18-23

Anvendt regnskabspraksis 24-27

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | K/S Danske Immobilien c/o Prime Office A/S Sønder Allé 6, 2. 8000 Aarhus C |
| | CVR-nr.: 27 19 25 05 Stiftet: 29. maj 2003 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Flemming Bent Lindeløv, formand Torben Hjort Friderichsen Søren Krarup Marie Vinther Møller |
| Direktion | Mogens Vinther Møller |
| Revision | Deloitte Værkmestergade 2 8000 Aarhus C |
| Pengeinstitut | Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V |

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Danske Immobilien.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. april 2025

Direktion:

Mogens Vinther Møller

Bestyrelse:

Flemming Bent Lindeløv
Formand

Torben Hjort Friderichsen

Søren Krarup

Marie Vinther Møller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejeren af K/S Danske Immobilien

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Danske Immobilien for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Aarhus C, den 23. april 2025

Deloitte
CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Gade Steinmetz

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34145

Chris Middelhede

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45823

Hoved- og nøgletal

| | 2024 EUR '000 | 2023 EUR '000 | 2022 EUR '000 | 2021 EUR '000 | 2020 EUR '000 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Resultatopgørelse | | | | | |
| Nettoomsætning | 16.168 | 14.942 | 13.791 | 13.180 | 12.615 |
| Bruttoresultat | 9.065 | 9.011 | 7.946 | 8.348 | 7.769 |
| Resultat af primær drift | 8.817 | 8.773 | 7.714 | 8.141 | 7.551 |
| Finansielle poster, netto | -2.794 | -2.147 | -1.096 | -1.382 | -1.215 |
| Årets resultat | 11.442 | 12.562 | 15.244 | 24.376 | 21.715 |
| Balance | | | | | |
| Balancesum | 304.596 | 285.125 | 256.129 | 235.084 | 213.336 |
| Egenkapital | 181.646 | 183.382 | 176.470 | 155.176 | 130.970 |
| Pengestrømme | | | | | |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 7.696 | 7.197 | 6.966 | 7.015 | 6.944 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -4.039 | -33.199 | -2.287 | -1.261 | -1.121 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | 8.832 | 19.244 | -2.624 | -2.539 | -2.067 |
| Pengestrømme i alt | 12.489 | -6.758 | 2.055 | 3.215 | 3.756 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | -4.039 | -31.486 | -2.287 | -1.261 | -1.121 |
| Nøgletal | | | | | |
| Bruttomargin | 56,1 | 60,3 | 57,6 | 63,3 | 61,6 |
| Overskudsgrad | 54,5 | 58,7 | 55,9 | 61,8 | 59,9 |
| Afkastningsgrad | 3,0 | 3,2 | 3,1 | 3,6 | 3,7 |
| Soliditetsgrad | 59,6 | 64,3 | 68,9 | 66,0 | 61,4 |
| Egenkapitalforrentning | 6,3 | 7,0 | 9,2 | 17,0 | 17,9 |

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

| | |
|-------------------------|---|
| Bruttomargin: | $\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$ |
| Overskudsgrad: | $\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$ |
| Afkastningsgrad | $\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlig aktiver}}$ |
| Soliditetsgrad: | $\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$ |
| Egenkapitalforrentning: | $\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gnsn. egenkapital}}$ |

Hoved- og nøgletal

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er primært at foretage udlejning af boligejendomme i Nordtyskland.

Ledelsesberetning i K/S Danske Immobilien

Det børsnoterede selskab Prime Office A/S ejer 59% af selskabet, og ledelsen i selskabet er identisk med direktion og bestyrelse i Prime Office A/S.

Selskabet ejer 3.424 lejligheder i Lübeck, Slesvig, Heide, Lensahn og i Hamburg. Udviklingen i antallet af ledige lejligheder ligger fortsat på et lavt niveau.

Selskabet overtog i 2023 en række lejligheder i Hamburg, Heide og i Bad Segeberg, der forklarer stigningen i antallet af lejligheder. En ejendom i Hamborg er endelig overtaget i 2024.

Udvikling i udlejning

| Alle | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Antal lejligheder | 3.232 | 3.232 | 3.232 | 3.232 | 3.232 | 3.232 | 3.232 | 3.232 | 3.232 | 3.392 | 3.424 |
| Tomgang | 76 | 77 | 51 | 67 | 76 | 70 | 48 | 34 | 35 | 44 | 60 |
| Tomgang % | 2,4% | 2,4% | 1,6% | 2,1% | 2,4% | 2,2% | 1,5% | 1,1% | 1,1% | 1,3% | 1,8% |
| Lübeck | | | | | | | | | | | |
| Antal lejligheder | 1.236 | 1.236 | 1.236 | 1.236 | 1.236 | 1.236 | 1.236 | 1.236 | 1.236 | 1.236 | 1.236 |
| Tomgang | 11 | 13 | 8 | 13 | 29 | 13 | 6 | 6 | 6 | 14 | 10 |
| Tomgang % | 0,9% | 1,1% | 0,6% | 1,1% | 2,3% | 1,1% | 0,5% | 0,5% | 0,5% | 1,1% | 0,8% |
| Slesvig | | | | | | | | | | | |
| Antal lejligheder | 1.190 | 1.190 | 1.190 | 1.190 | 1.190 | 1.190 | 1.190 | 1.190 | 1.190 | 1.190 | 1.190 |
| Tomgang | 59 | 57 | 40 | 48 | 44 | 51 | 35 | 23 | 22 | 19 | 30 |
| Tomgang % | 5,0% | 4,8% | 3,4% | 4,0% | 3,7% | 4,3% | 2,9% | 1,9% | 1,8% | 1,6% | 2,5% |
| Heide/Tönning | | | | | | | | | | | |
| Antal lejligheder | 644 | 644 | 644 | 644 | 644 | 644 | 644 | 644 | 644 | 689 | 689 |
| Tomgang | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 2 | 5 | 4 | 4 | 7 | 16 |
| Tomgang % | 0,0% | 0,2% | 0,0% | 0,2% | 0,2% | 0,3% | 0,8% | 0,6% | 0,6% | 1,0% | 2,3% |
| Lensahn | | | | | | | | | | | |
| Antal lejligheder | 162 | 162 | 162 | 162 | 162 | 162 | 162 | 162 | 162 | 162 | 162 |
| Tomgang | 6 | 6 | 3 | 5 | 2 | 4 | 2 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| Tomgang % | 3,7% | 3,7% | 1,9% | 3,1% | 1,2% | 2,5% | 1,2% | 0,6% | 0,6% | 1,2% | 1,9% |
| Hamburg | | | | | | | | | | | |
| Antal lejligheder | | | | | | | | | | 91 | 123 |
| Tomgang | | | | | | | | | | 2 | 2 |
| Tomgang % | | | | | | | | | | 2,2% | 1,6% |
| Bad Segeberg | | | | | | | | | | | |
| Antal lejligheder | | | | | | | | | | 24 | 24 |
| Tomgang | | | | | | | | | | - | - |
| Tomgang % | | | | | | | | | | 0,0% | 0,0% |

Udvikling i udlejning

Der er fortsat betydelig efterspørgsel efter boliger og den samlede lejeindtægt er over årene steget markant. I 2024 er huslejen steget med 8,2%, der er påvirket af overtagelsen af ejendomme i juni 2023 og i 2024.

Udvikling i tomgang i investeringsbyer

Udlejningsprocenten er 98,2% svarende til fuld udlejning.

I Slesvig ejer selskabet over 1.190 lejligheder, og antallet af ledige lejligheder er 30.

I Lübeck, hvor selskabet ejer 1.236 lejligheder, er der 10 ledige lejemål. Udlejningen har i årevis været høj og stabil.

Hoved- og nøgletal

I Heide råder selskabet over 689 lejligheder og her er 16 lejligheder ledige. Som følge af en brand i 2024 er en enkelt ejendom ikke udlejet, mens den er under modernisering.

I Lensahn rådes der over 162 lejligheder, og her er 3 lejligheder ledige.

Selskabets investeringsplaner gennemgås løbende med selskabets forvalter, hvor vedligeholdelses- og investeringsplaner vurderes. I 2024 udgør vedligeholdelse og moderniseringer 3,2 mio. EUR mod 3,1 mio. EUR forrige år. Aktiverede investeringer udgør 4,0 mio. EUR.

For 2025 forventes fortsat et højt investeringsniveau ikke mindst i energimæssige investeringer.

Driftsmæssig regnskabsmæssig udvikling

| alle tal i 1.000 EUR | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Bruttoleje | 13.000 | 13.464 | 14.029 | 15.186 | 16.542 |
| Tomgangleje | 385 | 284 | 238 | 244 | 374 |
| Nettoleje | 12.615 | 13.180 | 13.791 | 14.942 | 16.168 |
| Vedligeholdelse | 2.689 | 2.716 | 3.319 | 3.083 | 3.212 |
| Forvalter | 1.265 | 1.323 | 1.476 | 1.580 | 1.857 |
| Øvrige omkostninger | 1.110 | 1.000 | 1.282 | 1.506 | 2.282 |
| Resultat før renter | 7.551 | 8.141 | 7.714 | 8.773 | 8.817 |
| Renteudgifter | 1.215 | 1.382 | 1.096 | 2.147 | 2.794 |
| Resultat før værdiregulering | 6.336 | 6.759 | 6.618 | 6.626 | 6.023 |
| Indtægter kapitalandele | | | | 379 | 471 |
| Værdiregulering ejendomme | 15.379 | 17.617 | 8.626 | 5.557 | 4.948 |
| Årets resultat | 21.715 | 24.376 | 15.244 | 12.562 | 11.442 |

Udvikling i nettoleje

Den tilfredsstillende udlejning har betydet, at selskabet i 2024 for 18. år i træk har konstateret en stigende nettoleje, der udgør 16,1 mio. EUR.

Tomgangslejen på 0,37 mio. EUR, der viser den manglende lejeindtægt som selskabet ville modtage ved fuld udlejning.

Udvikling i større omkostninger

Vedligeholdelse andrager 3,2 mio. EUR og dækker løbende vedligeholdelse af bygninger og lejligheder, samt renovering af lejligheder mod 3,1 mio. EUR forrige år.

Tallet er højere end tidligere år, og i overensstemmelse med det aftalte budget.

Selskabets forvalteromkostninger udgør 1,85 mio. EUR, der dækker egentlig forvaltning og udlejning, og stiger som følge af stigende huslejer. I 2023 var tallet 1,57 mio. EUR.

Driftsudgifter til tomme lejemål og regulering for tidligere år udgør 0,21 mio. EUR.

Tab på lejere udgør 0,36 mio. EUR, der dækker over retsomkostninger til indkrævning af leje og tab på lejere.

Leje af bygninger på lejet grund udgør 0,15 mio. EUR.

Hoved- og nøgletal

Resultat før renter og værdiregulering

Resultat før renter udgør 8,8 mio. EUR mod 8,7 mio. EUR året før.

Nettorenteudgifter

Nettorenteudgifter udgør 2,8 mio. EUR mod 2,1 mio. EUR året før.

Værdiregulering af ejendomme

Ejendomme er ud fra selskabets afkastmodel til 278,8 mio. EUR og afkastkrav til de enkelte ejendomme ligger fortsat mellem 4,15% og 4,90% svarende til en værdiregulering på 4,9 mio. EUR mod 5,5 mio. EUR året før.

Årets resultat

Årets resultat udgør 11,4 mio. EUR mod 12,6 mio. EUR året før.

Udvikling i selskabets balance

Samlede aktiver

Selskabets samlede aktiver udgør 304,6 mio. EUR.

Selskabets investeringsejendomme udgør 278,8 mio. EUR. Årets værdiregulering er på 4,9 mio. EUR og aktiverede investeringer udgør 4,0 mio. EUR.

CRBE har vurderet selskabets ejendomme til 273,1 mio. EUR.

Likvide beholdninger udgør 17,0 mio. EUR.

Væsentlige passiver

Udvikling i egenkapital

Selskabets egenkapital udgør 181,6 mio. EUR. mod 183,4 mio. EUR ultimo 2023 efter udlodning på 10,9 mio. EUR.

Langfristet gæld

Gæld til realkreditinstitut udgør 118,4 mio. EUR. Der er optaget lån, hvor provenuet er fordelt mellem ejerne i forhold til ejerandel.

I 2024 er renteswap på 20 mio. EUR med udløb i 2025 forlænget til 2032, og der er indgået en ny renteswap på 20 mio. EUR til 2032. Begge til en rentesats på 2,46% ex. bankmarginal.

Eksisterende renteswaps på hver 20 mio. EUR udløber i 2027 og i 2030. Herudover udløber 10 mio. EUR renteswap i 2033.

Finansielle risici

Da størstedelen af selskabets rentebærende gæld er variabelt forrentet, er selskabet udsat for en renterisiko. Denne risiko er delvist imødegået ved at anvende renteswaps med hovedstol på 90 mio. EUR, der ændrer den variable rente til betaling af en fast rente. Selskabets renteswap udløber i 2025, 2027, 2030, 2032 og 2033 og kursregulering af renteswaps har en positiv dagsværdi på 2,2 mio. EUR mod 4,4 mio. EUR. året før.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendomme.

Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige.

Hoved- og nøgletal

Selskabets ledelse har besluttet, at der hvert år indhentes en ekstern valuar vurdering af samtlige selskabets ejendomme. De eksterne vurderinger sammenholdes med selskabets egen afkastmodel.

Årets værdiregulering af ejendommene er baseret på afkastkrav på mellem 4,15% og 4,9%. Den gennemsnitlige afkastprocent på 4,8% giver en dagsværdi på 278,8 mio. EUR.

Der henvises herudover til note 5 og 14 i årsrapporten.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat er som forventet. Årets resultat er på 11,4 mio. EUR som er lavere end udmeldt sidste regnskabsår pga. stigende afkastkrav på ejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes fortsat stabil indtjening og aktivitet i det kommende år. Der forventes et resultat for 2025 før og efter værdiregulering i niveau med indeværende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 EUR | 2023 EUR |
|---|------|-------------------|-------------------|
| LEJEINDTÆGTER | | 16.168.153 | 14.942.487 |
| Andre eksterne omkostninger | | -698.350 | -760.193 |
| Ejendomsomkostninger | | -6.404.778 | -5.171.677 |
| Bruttoresultat | | 9.065.025 | 9.010.617 |
| Personaleomkostninger | 1 | -247.793 | -237.345 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 4.947.806 | 5.556.729 |
| Driftsresultat | | 13.765.038 | 14.330.001 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | 471.706 | 378.604 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 82.647 | 245.518 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 3 | -2.877.147 | -2.392.238 |
| Årets resultat | 4 | 11.442.244 | 12.561.885 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 EUR | 2023 EUR |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme | | 278.820.375 | 269.833.847 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 278.820.375 | 269.833.847 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | | 2.563.355 | 2.091.649 |
| Finansielle anlægsaktiver | 6 | 2.563.355 | 2.091.649 |
| Anlægsaktiver | | 281.383.730 | 271.925.496 |
| Tilgodehavende hos lejere | | 496.647 | 823.784 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 2.095.385 | 2.772.251 |
| Andre tilgodehavender | 7 | 3.601.358 | 5.073.944 |
| Tilgodehavender | | 6.193.390 | 8.669.979 |
| Likvide beholdninger | | 17.018.847 | 4.529.701 |
| Omsætningsaktiver | | 23.212.237 | 13.199.680 |
| Aktiver | | 304.595.967 | 285.125.176 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2024 EUR | 2023 EUR |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Kommanditkapital | | 20.000.000 | 20.000.000 |
| Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode | | 850.310 | 378.604 |
| Overført resultat | | 160.795.927 | 163.003.348 |
| Egenkapital | | 181.646.237 | 183.381.952 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 118.449.181 | 98.655.584 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 118.449.181 | 98.655.584 |
| Modtagne forudbetalinger fra lejere | | 426.187 | 366.192 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 2.028.518 | 1.787.154 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder | | 8.463 | 8.783 |
| Anden gæld | 9 | 2.037.381 | 925.511 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 4.500.549 | 3.087.640 |
| Gældsforpligtelser | | 122.949.730 | 101.743.224 |
| Passiver | | 304.595.967 | 285.125.176 |
| Eventualposter mv. | 10 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 11 | | |
| Nærtstående parter | 12 | | |
| Afledte finansielle instrumenter | 13 | | |
| Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling | 14 | | |
| Koncernregnskab | 15 | | |

Egenkapitalopgørelse

| EUR | Kommandit- kapital | Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode | Overført resultat | I alt |
|---|-----------------------|---|----------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 20.000.000 | 378.604 | 163.003.348 | 183.381.952 |
| Forslag til resultatdisponering, jf. note 4 | | 471.706 | 10.970.538 | 11.442.244 |
| Transaktioner med ejere | | | | |
| Udlodning i året | | | -10.961.637 | -10.961.637 |
| Nettoregulering af sikringsinstrumenter | | | -2.216.322 | -2.216.322 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 20.000.000 | 850.310 | 160.795.927 | 181.646.237 |

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| | 2024 EUR | 2023 EUR |
|--|-------------------|--------------------|
| Årets resultat | 11.442.244 | 12.561.885 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -4.947.806 | -5.556.729 |
| Resultat af dattervirksomheder | -471.706 | -378.604 |
| Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat) | 2.476.589 | 3.380.200 |
| Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit) | 1.412.909 | 540.681 |
| Heraf regulering af renteswap ført direkte på egenkapitalen | -2.216.322 | -3.350.328 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 7.695.908 | 7.197.105 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | -4.038.722 | -31.485.665 |
| Køb af finansielle anlægsaktiver | 0 | -1.713.045 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -4.038.722 | -33.198.710 |
| Optaget lån | 19.901.042 | 21.546.329 |
| Afdrag på lån incl. amortisation | -107.445 | -1.942 |
| Betalt udlodning i regnskabsåret | -10.961.637 | -2.300.000 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | 8.831.960 | 19.244.387 |
| Ændring i likvider | 12.489.147 | -6.757.218 |
| Likvider 1. januar | 4.529.701 | 11.286.919 |
| Likvider 31. december | 17.018.847 | 4.529.701 |
| Likvider 31. december specificeres således: | | |
| Likvide beholdninger | 17.018.847 | 4.529.701 |
| Likvider | 17.018.847 | 4.529.701 |

Noter

| | 2024 EUR | 2023 EUR |
|--|-------------------|-------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |
| Løn og gager | 247.021 | 236.581 |
| Andre omkostninger til social sikring | 772 | 764 |
| | 247.793 | 237.345 |
| <hr/> | | |
| Vederlag til direktion og bestyrelse | 247.793 | 237.345 |
| | 247.793 | 237.345 |
| <hr/> | | |
| Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2. | | |
| 2 Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 75.647 | 28.611 |
| Finansielle indtægter i øvrigt | 7.000 | 216.907 |
| | 82.647 | 245.518 |
| <hr/> | | |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 478 | 203 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt (incl. amortisation) | 2.876.669 | 2.392.035 |
| | 2.877.147 | 2.392.238 |
| <hr/> | | |
| 4 Forslag til resultatdisponering | | |
| Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode | 471.706 | 378.604 |
| Overført resultat | 10.970.538 | 12.183.281 |
| | 11.442.244 | 12.561.885 |
| <hr/> | | |

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver

| EUR | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2024 | 166.639.735 |
| Tilgang | 4.038.722 |
| Kostpris 31. december 2024 | 170.678.457 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024 | 103.194.112 |
| Årets værdireguleringer | 4.947.806 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024 | 108.141.918 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | 278.820.375 |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:
EUR

De væsentligste faktorer i fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommene er afkast og udlejningsprocenten. En ændring i afkastprocenten på +/- 0,5% vil medføre et udsving i ejendommenes dagsværdi på hhv. -27,4 mio. EUR og 33,9 mio. EUR.

Et fald i ejendommenes udlejningsprocent på 3 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægter på 485 T.EUR.

Årets værdiregulering af ejendommene er baseret på afkastkrav på mellem 4,15% og 4,90%.

Valuar har vurderet dagsværdien til 298,3 mio. EUR før transaktionsomkostninger. Disse omkostninger er anslået til 11% og omfatter mægler, advokat og tinglysningsomkostninger, idet disse typisk afregnes af sælger. Fratrukket transaktionsomkostningerne er værdien 273,1 mio. EUR, jf. de modtagne valuarrapporter pr. 31. december 2024. Valuarvurderingerne tager udgangspunkt i et detaljeret budget for de kommende års lejeindtægter og herunder standardiserede satser for driftsomkostninger. Her er de mest centrale forudsætninger vedligehold pr. m² på 10,6 EUR og 280 EUR pr. enhed i administration.

Der henvises til note 14 for nærmere omtale af usikkerheden ved indregning og måling.

6 | Finansielle anlægsaktiver

| EUR | Kapitalandele i datter- virksomheder |
|--|--|
| Kostpris 1. januar 2024 | 1.713.045 |
| Kostpris 31. december 2024 | 1.713.045 |
| Værdireguleringer 1. januar 2024 | 378.604 |
| Årets resultat | 471.706 |
| Værdireguleringer 31. december 2024 | 850.310 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | 2.563.355 |

Noter

6 | Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder (EUR)

| Navn og hjemsted | Egenkapital | Årets resultat | Ejerandel |
|------------------------|-------------|----------------|-------------|
| PO Wandsbek GmbH, Kiel | 2.851.340 | 524.700 | 89,9 % |
| | | 2024 EUR | 2023 EUR |

7 | Andre tilgodehavender

| | | | |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Afledte finansielle instrumenter | | 3.508.979 | 5.021.067 |
| Øvrige andre tilgodehavender | | 92.379 | 52.877 |
| | | 3.601.358 | 5.073.944 |

8 | Langfristede gældsforpligtelser

| EUR | 31/12 2024 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2023 gæld i alt |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 118.449.181 | 0 | 73.467.361 | 98.655.584 |
| | 118.449.181 | 0 | 73.467.361 | 98.655.584 |
| | | | 2024 EUR | 2023 EUR |

9 | Anden gæld

| | | | |
|----------------------------------|--|------------------|----------------|
| Afledte finansielle instrumenter | | 1.268.967 | 564.733 |
| Øvrige anden gæld | | 768.413 | 360.778 |
| | | 2.037.380 | 925.511 |

Noter

10 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Lejebetaling vedr. bygninger på lejet grund (Erbauzinsen) udgør ca. 145 T.EUR årligt. Den samlede restforpligtelse udgør 5,4 mio. EUR.

Kontrakt med tysk ejendomsadministrator om forvaltning af ejendomme løber frem til 31.12.2025 og kan forlænges i yderligere 2 år. Honoraret i opsigelsesperioden udgør 8,5% af nettolejeindtægten dog mindst 230 EUR pr. lejlighed svarende til ca. 1.375 T.EUR.

11 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet sikkerhed i ejendommene med regnskabsmæssig værdi 31/12 2024 på 278.820 T.EUR.

12 | Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Prime Office A/S, Sønder Alle 6, 2., 8000 Aarhus, som er hovedaktionær
KFI Slesvig ApS, Gammel Lundtoftevej 7, 4., 2800 Kgs. Lyngby
Arla Foods Finance A/S, Sønderhøj 14, 8260 Viby J

Transaktioner med nærtstående parter

| | 2024 T.EUR |
|---|---------------|
| Delegationshonorar | 552 |
| Koncernmellemværende renteindtægter | 76 |
| Tilgodehavende tilknyttede virksomheder | 2.112 |
| Gæld tilknyttede virksomheder | 8 |
| Udbytte i årets løb | 10.962 |

Noter

13 | Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået rentesikringsaftaler i form af renteswaps og de forfalder 2025, 2027, 2030 og 2032. Selskabets realkreditlån er optaget med lang løbetid og forfalder i 2033. Selskabet har indgået såkaldte payer swaps, hvor der betales en fast rente (rentesikringen), og modtages en variabel rente. Denne variable rente modsvarer af den rente selskabet betaler på selskabets lån, så selskabet derved har etableret en gæld med fast rente.

Dagsværdien af selskabets renteswaps udgør pr. 31. december 2024 2.240 T.EUR mod 4.456 T.EUR på samme tidspunkt sidste år. Dagsværdien indgår i regnskabsposten "Andre tilgodehavender" og "Anden gæld".

Dagsværdiopgørelsen er oplyst af Nykredit. Ledelsen har forholdt sig til Nykredits oplysninger og er enige i opgørelsen af dagsværdien.

De indgåede afledte finansielle instrumenter kan specificeres således:

| | Startdato | Slutdato | Betaler fast rente p.a. | Modtager variabel rente p.a. |
|------------------------------------|------------|------------|-------------------------|------------------------------|
| Renteswap 1, hovedstol TEUR 20.000 | 30.06.2015 | 30.06.2025 | 0,96 | Euribor 3M |
| Renteswap 2, hovedstol TEUR 20.000 | 30.12.2019 | 30.12.2027 | 0,31 | Euribor 3M |
| Renteswap 3, hovedstol TEUR 20.000 | 30.06.2022 | 29.03.2030 | -0,11 | Euribor 3M |
| Renteswap 4, hovedstol TEUR 10.000 | 30.06.2023 | 30.06.2033 | 3,05 | Euribor 3M |
| Renteswap 5, hovedstor TEUR 20.000 | 30.06.2025 | 30.06.2032 | 2,46 | Euribor 3M |
| | | | | Forlængelse af renteswap 1 |
| Renteswap 6, hovedstor TEUR 20.000 | 30.06.2024 | 30.06.2032 | 2,47 | Euribor 3M (ny) |

Det betyder, at renteafdækningen løber frem til 2033. Den samlede renteafdækning er på 90 mio. EUR ultimo 2023.

Differencerenten på de indgåede renteswaps afregnes hvert kvartal. Dette medfører, at den variable rente som modtages, fastsættes hvert kvartal.

Noter

14 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendomme.

Afkastmodellen har været brugt siden 2004 i K/S Danske Immobilen og hovedelementerne for alle ejendomme er følgende:

Lejeindtægter opgøres til faktisk nettoleje, som er bruttoleje fratrukket tomgangsleje.

- Vedligeholdelsesomkostninger beregnes pr. m² og vurderes pr. ejendom efter formål og efter hvem der kontraktligt foretager indvendig og udvendig vedligeholdelse. Det historiske datagrundlag bekræfter, at de årlige vedligeholdelsesudgifter sikrer en langsigtet kvalitet af ejendommene. På kvartalsmøder med selskabets forvalter gennemgås hvert enkelt ejendomsselskab specifikt, og der udarbejdes årlige investerings- og vedligeholdelsesbudgetter for alle ejendomsselskaber.
- Forvalteromkostninger afsættes i henhold til skønnet markedspris for forvaltning.
- Deposita føres på særskilte lejerkonti. Der er ingen effekt herfra i ejendommens driftsresultater. Der medtages ikke renteindtægter.
- Korrektioner for dagsværdi: Større udvendige reoveringer kan reserveres på den enkelte ejendom og fradrages i ejendommens markedsværdi.
- Afkastprocenten fastsættes ud fra en risikobetragtning, hvor en lang række parametre indgår: markedsrenten, markedsforhold og efterspørgsel, ejendommens type og anvendelighed, by og beliggenhed, ejendommens bygningskvalitet og lejeniveau. Der modtages løbende ejendomsrapporter for det tyske ejendomsmarked og sammen med egne vurderinger fastsættes der en afkastprocent for den enkelte ejendom. Som et led i kvalitetssikring af vurderingerne indhentes der årligt valuarrapporter fra certificerede valuarer.

Målinger af selskabets ejendomme sker for 2024 også på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra markedsdata for BULWIENGESA, der leverer ejendomsstatistik for 125 byer til den tyske Bundesbank.

Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige. Selskabets ledelse har besluttet, at der hvert år indhentes en ekstern valuarvurdering af samtlige selskabets ejendomme. De eksterne vurderinger sammenholdes med selskabets egen afkastmodel.

15 | Koncernregnskab

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største og mindste koncern:

Prime Office A/S, Sønder Alle 6, 2., 8000 Aarhus C, CVR 30558642.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Danske Immobilien for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapportens tal er præsenteret i euro, som er selskabets funktionelle valuta.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld. Dagsværdien opgøres på grundlag af observerbare markedsdata.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede pengestrømme realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer i de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, anses som handelsbeholdninger og indregnes derfor til dagsværdi i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter er medtaget efter faktureringsprincippet og periodiseres til regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesudgifter, honorar til tysk forvalter, tab på lejere, drifts- og varmeomkostninger vedr. tomme lejligheder og andre omkostninger vedr. udlejning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen på regnskabsposten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realiserbar. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab af værdipapirer og sikringsinstrumenter, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta. Herudover indregnes amortisering af finansielle gældsforpligtelser.

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

Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen og udskudt skat indregnes ikke i balancen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Den valgte regnskabspraksis kan have betydning for posteringerne i årsrapporten, da en ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten for værdiregulering af selskabets investeringsejendomme, og i balancen under langfristede materielle aktiver.

Måling og opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme foretages for hver enkelt investeringsejendom. De seneste års erfaringer viser, at alle selskaber har en stabil lejeindtægt og en høj udlejningsprocent, og derfor anvendes fremover samme interne vurderingsmodel.

Afkastmodellen har været brugt siden 2004 og hovedelementerne for alle ejendomme er følgende:

Ved opgørelse af dagsværdien af koncernens boligejendomme anvendes en afkastmodel, som tager udgangspunkt i de faktiske lejeindtægter for det kommende år. Fra lejeindtægter fratrækkes samtlige driftsomkostninger sammen med omkostninger ved vedligeholdelse, modernisering og administration.

- Lejeindtægter opgøres til faktisk nettoleje, der er bruttoleje fratrukket tomgangsleje. Vedligeholdelsesomkostninger beregnes pr. m² og vurderes pr. ejendom efter formål og efter hvem der kontraktligt foretager indvendig og udvendig vedligeholdelse. Det historiske datagrundlag bekræfter, at de årlige vedligeholdelsesudgifter sikrer en langsigtet kvalitet af ejendommene. På kvartalsmøder med selskabets forvalter gennemgås hvert enkelt ejendomsselskab specifikt, og der udarbejdes årlige investerings- og vedligeholdelsesbudgetter.
- Forvalteromkostninger afsættes i henhold til kontrakt med forvalter.
- Deposita føres på særskilte lejerkonti. Der er ingen effekt herfra i ejendommens driftsresultater. Der medtages ikke renteindtægter.
- Korrektioner for dagsværdi: Større udvendige reoveringer kan reserveres på den enkelte ejendom og fradrages i ejendommens markedsværdi.
- Afkastprocenten fastsættes ud fra en risikobetragtning, hvor en lang række parametre indgår: markedrenten, markedsforskel og efterspørgsel, ejendommens type og anvendelighed, by og beliggenhed, ejendommens bygningskvalitet og lejeniveau. Der modtages løbende ejendomsrapporter for det tyske ejendomsmarked og sammen med egne vurderinger fastsættes der en afkastprocent for den enkelte ejendom. Som et led i kvalitetssikring af vurderingerne indhentes der årligt valuarrapporter fra certificerede valuarer, der anvender en DCF-model.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

- Målinger af selskabets ejendomme sker for 2024 via afkastmodel og på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra markedsdata for BULWIENGESA, der leverer ejendomsstatistik for 125 byer til den tyske Bundesbank.

Selskabets principper for dagsværdiregulering af selskabets portefølje af investeringsejendommene foreskriver at der hvert år anvendes uafhængige vurderingsmænd til foretagelse af en ekstern dagsværdiurdering, med det formål at teste dagsværdien i koncernens egne dagsværdiberegningsmodeller.

Nettoresultatet pr. ejendom sættes i forhold til en afkastprocent.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomhed måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomhed måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavende, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. Materielle anlægsaktiver og andre ikke-monetære poster, der er købt i fremmed valuta omregnes til historiske kurser.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante resultatposter som værdireguleringer, hensættelser samt ændring i driftskapitalen og rentebetalinger og -udbetalinger mv. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt udbyttebetaling til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter bankindeståender.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mogens Vinther Møller

Adm. direktør

Serienummer: b79da010-9689-4d00-9035-73f529a0dbf1

IP: 128.77.xxx.xxx

2025-04-28 09:32:08 UTC



Chris Middelhede

DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
33963556

Revisor

Serienummer: e7dfb92e-4fd6-4061-94d5-f80e3b9f005e

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-28 09:47:31 UTC



Johan Lyck Møller

Dirigent

Serienummer: c609b3d7-193b-431d-965d-ff235ab7c2c3

IP: 128.77.xxx.xxx

2025-04-28 09:49:35 UTC



Morten Gade Steinmetz

Revisor

Serienummer: c7cf31e0-4c01-4270-9067-a660bc296126

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-04-28 09:50:53 UTC



Flemming Bent Lindeløv

Bestyrelsesformand

Serienummer: 43876757-bd9e-42d1-83f7-d3b05cf56595

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-04-28 10:39:42 UTC



Torben Hjort Friderichsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ed97e6b8-0c65-413d-abcb-5f6432e86268

IP: 93.166.xxx.xxx

2025-04-28 10:56:26 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Krarup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5acecfa4-31b0-499a-8662-7ddb8061298

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-28 12:00:48 UTC



Marie Vinther Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: aa31206e-e956-4163-82a9-aa2fd436fe97

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-29 15:20:58 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.