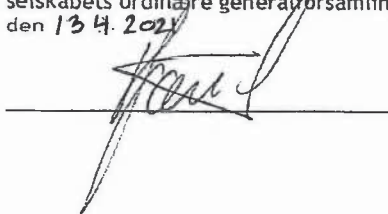


K/S DANSKE IMMOBILIEN
SØNDER ALLÉ 6 2., 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. 4. 2021

A handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be a name, possibly 'Kasper', written in a cursive or semi-cursive script.

CVR-NR. 27 19 25 05

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	7-8
Ledelsesberetning	9-11
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17-21
Anvendt regnskabspraksis	22-24

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Danske Immobilien Sønder Allé 6 2. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 27 19 25 05 Stiftet: 29. maj 2003 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Flemming Bent Lindeløv, formand Torben Hjort Friderichsen Knud Aage Hjorth
Direktion	Mogens Vinther Møller
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Værkmestergade 2, 18-21 etage 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Danske Immobilien.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

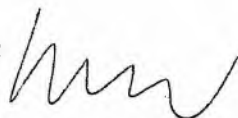
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

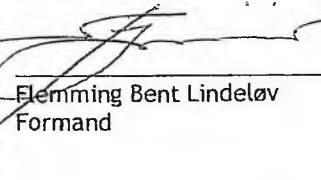
Aarhus, den 22.3.2021

Direktion:

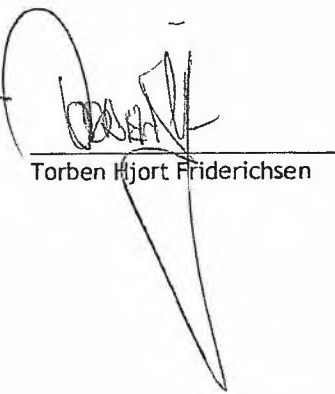


Mogens Vinther Møller

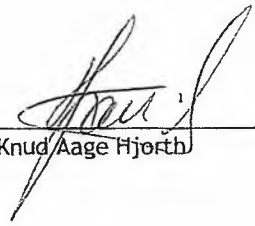
Bestyrelse:



Flemming Bent Lindeløv
Formand



Torben Hjort Friderichsen



Knud Aage Hjorth

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S Danske Immobilien

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Danske Immobilien for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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.

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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.

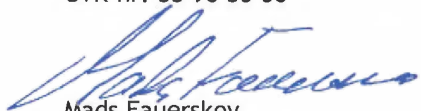
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 22.03.2021

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Mads Fauerskov
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35428



Chris Middelhede
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45823

HOVED- OG NØGLETAL

	2020	2019	2018	2017	2016
	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000
Nettoomsætning	12.615	12.272	11.937	11.740	11.465
Bruttoresultat.....	7.769	7.822	7.784	7.060	7.485
Resultat af primær drift.....	7.551	7.635	7.574	6.804	7.238
Finansielle poster, netto.....	-1.215	-1.275	-1.354	-1.382	-1.392
Årets resultat	21.715	15.241	10.555	14.386	11.478
Balance					
Balancesum	213.336	193.265	182.128	172.302	162.173
Egenkapital	130.970	111.992	101.965	91.671	79.164
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	6.944	6.371	1.538	5.295	6.862
Pengestrømme fra investeringsaktivitet..	-1.121	-1.343	-1.269	-609	-977
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.	-2.067	-4.371	-180	-4.008	-5.328
Pengestrømme i alt.....	3.756	657	89	678	557
Investeringer i materielle anlægsaktiver.	-1.121	-1.343	-1.269	-609	977
Nøgletal					
Bruttomargin.....	61,6	63,7	65,2	60,1	65,3
Overskudsgrad	59,9	62,2	63,5	58,0	63,1
Afkastningsgrad	3,8	4,1	4,3	4,1	4,6
Soliditetsgrad	61,4	57,9	56,0	53,2	48,8
Egenkapitalforrentning.....	17,9	14,2	10,9	16,8	15,1

HOVED- OG NØGLETAL

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

Investeret kapital:	Immaterielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill) + materielle anlægsaktiver + varebeholdninger + tilgodehavender + øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver - leverandørgæld - andre hensatte forpligtelser - øvrige lang- og kortfristede driftsmæssige forpligtelser
Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkast af investeret kapital:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gnsn. egenkapital}}$

LEDELSESBERETNING

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 3.232 lejligheder i Lübeck, Slesvig, Heide og Lensahn og udviklingen i antallet af ledige lejligheder ligger fortsat på et lavt niveau.

Alle	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Antal lejligheder	3.231	3.231	3.231	3.231	3.232	3.232	3.232	3.232	3.232	3.232	3.232	3.232	3.232	3232	3232
Tomgang	156	134	107	120	90	51	72	65	76	77	51	67	76	70	48
Tomgang i %	4,8%	4,1%	3,3%	3,7%	2,8%	1,6%	2,2%	2,0%	2,4%	2,4%	1,6%	2,1%	2,4%	2,2%	1,5%

Lübeck	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Antal lejligheder	1.234	1.234	1.234	1.235	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1236	1236	1236
Tomgang	31	7	7	18	11	6	12	9	11	13	8	13	29	13	6
Tomgang i %	2,5%	0,6%	0,6%	1,5%	0,9%	0,5%	1,0%	0,7%	0,9%	1,1%	0,6%	1,1%	2,3%	1,1%	0,5%

Slesvig	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Antal lejligheder	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1190	1190	1190
Tomgang	97	103	85	88	66	38	47	49	59	57	40	48	44	51	35
Tomgang i %	8,2%	8,7%	7,1%	7,4%	5,5%	3,2%	3,9%	4,1%	5,0%	4,8%	3,4%	4,0%	3,7%	4,3%	2,9%

Heide/Tönning	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Antal lejligheder	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
Tomgang	19	11	4	2	2	2	0	0	0	1	0	1	1	2	5
Tomgang i %	3,0%	1,7%	0,6%	0,3%	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,2%	0,2%	0,3%	0,8%

Lensahn	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Antal lejligheder	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162
Tomgang	9	13	11	12	11	5	13	7	6	6	3	5	2	4	2
Tomgang i %	5,6%	8,0%	6,8%	7,4%	6,8%	3,1%	8,0%	4,3%	3,7%	3,7%	1,9%	3,1%	1,2%	2,5%	1,2%

Udvikling i udlejning

Der er fortsat betydelig efterspørgsel efter boliger og den samlede lejeindtægt er over årene steget markant. I 2020 er huslejen steget med 2,3%.

Udvikling i tomgang i investeringsbyer.

I Slesvig ejer selskabet over 1.190 lejligheder, og antallet af ledige lejligheder er 35, der er det laveste nogensinde.

I Lübeck, hvor selskabet ejer over 1.236 lejligheder, er der 6 ledige lejemål. Udlejningen har i årevis været høj og stabil.

I Heide råder selskabet over 644 lejligheder og her er 5 lejligheder ledige.

I Lensahn rådes der over 162 lejligheder, og her er 2 lejligheder ikke lejet ud.

Selskabets investeringsplaner gennemgås løbende med selskabets forvalter, hvor vedligeholdelses- og investeringsplaner vurderes. Den samlede investeringsramme ligger på 2,5 mio. EUR pr. år, og det er med til at sikre genudlejning og en høj vedligeholdelse. I 2020 udgør vedligeholdelse og investeringer ca. 3,8 mio. EUR.

For 2021 er der afsat et lignende beløb.

LEDELSESBERETNING

Driftsmæssig regnskabsudvikling

alle tal i 1.000 EUR	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bruttoleje	10.111	10.251	10.504	10.520	10.671	10.810	11.019	11.237	11.368	11.634	11.851	12.049	12.327	12.677	13.000
Tomgangsleje	723	679	653	536	495	447	363	465	390	405	386	310	390	405	385
Nettoleje	9.388	9.572	9.851	9.984	10.176	10.363	10.656	10.772	10.978	11.229	11.465	11.739	11.937	12.272	12.615
Vedligeholdelse	2.229	2.006	1.549	1.500	1.479	1.642	1.615	1.778	1.743	1.708	1.660	2.406	2.025	2.202	2.689
Forvalter	919	992	1.014	1.003	871	889	912	1.090	1.107	1.135	1.154	1.179	1.204	1.237	1.265
Øvrige omkostninger	775	835	624	757	685	666	966	618	789	1.068	1.413	1.350	1.134	1.198	1.110
Resultat før renter	5.465	5.739	6.664	6.724	7.141	7.166	7.163	7.286	7.339	7.318	7.238	6.804	7.574	7.635	7.551
Renteudgifter	3.563	3.861	3.896	3.336	3.220	3.043	3.092	2.324	2.084	1.101	1.392	1.381	1.354	1.275	1.215
Kursregulering	0	0	-411	-39	-2.263	-999	-656	311	-85	0	0	0	0	0	0
Resultat før værdiregulering	1.902	1.878	2.357	3.349	1.658	3.124	3.415	5.273	5.170	6.217	5.846	5.423	6.220	6.360	6.336
Værdiregulering ejendomme	-1.086	-872	1.594	95	1.588	0	0	0	0	24.679	5.632	8.962	4.335	8.881	15.379
Årets resultat	816	1.006	3.951	3.444	3.246	3.124	3.415	5.273	5.170	30.896	11.478	14.385	10.555	15.241	21.715

Udvikling i nettoleje

Den tilfredsstillende udlejning har betydet, at selskabet i 2020 for 15. år i træk har konstateret en stigende nettoleje, der udgør 12,615 mio. EUR. Tomgangslejen på 385.000 EUR viser den manglende lejeindtægt som selskabet ville modtage ved fuld udlejning.

Udvikling i større omkostninger

Vedligeholdelse andrager 2,689 mio. EUR og dækker løbende vedligeholdelse af bygninger og lejligheder, samt renovering af lejligheder. Tallet er højere end tidligere år, og i overensstemmelse med det aftalte budget.

Selskabets forvalteromkostninger udgør 1,265 mio. EUR, der dækker egentlig forvaltning og udlejning.

Tab på lejere udgør 167.000 EUR. Leje af bygninger på lejet grund udgør 128.000 EUR

Resultat før renter og værdiregulering

Resultat før renter udgør 7,551 mio. EUR mod 7,635 mio. EUR året før.

Nettorenteudgifter

Nettorenteudgifter udgør 1,215 mio. EUR mod 1,275 mio. EUR året før.

Værdiregulering af ejendomme

Ejendommene er værdireguleret ud fra en afkastrente på 4,75%, og med stigende nettohusleje betyder det en værdiregulering på 15,379 mio. EUR.

Årets resultat

Årets resultat udgør 21,715 mio. EUR mod 15,24 mio. EUR året før.

LEDELSESBERETNING

Udvikling i selskabets balance

Samlede aktiver

Selskabets samlede aktiver udgør 213,3 mio. EUR.

Selskabets investeringsejendomme udgør 203 mio. EUR.

FAKT Valuation har vurderet ejendommene til et lignende beløb.

Likvide beholdninger udgør 6,0 mio. EUR.

Væsentlige passiver

Udvikling i egenkapital

Selskabets egenkapital udgør 130,97 mio. EUR.

Langfristet gæld

Gæld til realkreditinstitut udgør 77,098 mio. EUR.

Rente 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 80.000 T.EUR, der ændrer den variable rente til betaling af en fast rente. Selskabets renteswap løber til 2030 og til 2022 og kursregulering af renteswaps har en negativ dagsværdi på 2.974 T. EUR mod 2.237 T. 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.

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 4,75 % og 5,00 %. Den gennemsnitlige afkastprocent på 4,75 % giver en dagsværdi på 203 mio. EUR.

Der henvises herudover til note 4 og 11 i årsrapporten.

Forventninger til fremtiden

Der forventes fortsat stabil indtjening og aktivitet i det kommende år.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 EUR	2019 EUR
LEJEINDTÆGTER		12.614.769	12.272.118
Andre eksterne omkostninger		-493.614	-403.833
Ejendomsomkostninger.....		-4.351.916	-4.046.378
DÆKNINGSBIDRAG		7.769.239	7.821.907
Personaleomkostninger.....	1	-218.491	-186.551
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		15.379.218	8.881.258
DRIFTSRESULTAT		22.929.966	16.516.614
Andre finansielle indtægter	2	181.295	114.041
Andre finansielle omkostninger	3	-1.396.468	-1.389.815
ÅRETS RESULTAT		21.714.793	15.240.840
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		21.714.793	15.240.840
I ALT		21.714.793	15.240.840

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 EUR	2019 EUR
Investeringsejendomme		203.000.000	186.500.000
Materielle anlægsaktiver	4	203.000.000	186.500.000
ANLÆGSAKTIVER		203.000.000	186.500.000
Tilgodehavende husleje		120.671	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.191.697	4.499.029
Andre tilgodehavender		7.295	6.237
Tilgodehavender		4.319.663	4.505.266
Likvide beholdninger		6.016.543	2.260.146
OMSÆTNINGSAKTIVER		10.336.206	6.765.412
AKTIVER		213.336.206	193.265.412

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 EUR	2019 EUR
Kommanditkapital.....		20.000.000	20.000.000
Overført overskud.....		110.970.097	91.992.073
EGENKAPITAL		130.970.097	111.992.073
Gæld til realkreditinstitutter.....		76.989.033	77.086.270
Langfristede gældsforpligtelser	5	76.989.033	77.086.270
Gæld til kreditinstitutter	5	109.868	79.143
Modtagne forudbetalinger fra lejere		337.948	337.801
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.010.686	766.073
Gæld, tilknyttede virksomheder		19.664	37.754
Anden gæld	6	3.898.910	2.966.298
Kortfristede gældsforpligtelser		5.377.076	4.187.069
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		82.366.109	81.273.339
PASSIVER.....		213.336.206	193.265.412
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		
Afledte finansielle instrumenter	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		
Koncernregnskab	12		

	Kommandit- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	20.000.000	91.992.074	111.992.074
Forslag til resultatdisponering		21.714.793	21.714.793
Udlodning i året		-2.000.000	-2.000.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter		-736.770	-736.770
Egenkapital 31. december 2020	20.000.000	110.970.097	130.970.097

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2020 EUR	2019 EUR
Årets resultat	21.714.793	15.240.840
Dagsregulering af investeringsejendomme	-15.379.218	-8.881.258
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat)	185.603	-256.885
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit) ..	1.159.283	1.181.184
Heraf regulering af renteswap ført direkte på egenkapitalen	-736.771	-913.315
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	6.943.690	6.370.566
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.120.782	-1.342.742
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-1.120.782	-1.342.742
Provenu ved langfristet låneoptagelse	0	20.000.000
Afdrag på lån (amortisation)	-66.511	0
Indfrielse gæld til pengeinstitutter	0	-20.070.810
Betalt udbytte i regnskabsåret	-2.000.000	-4.300.000
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-2.066.511	-4.370.810
ÆNDRING I LIKVIDER	3.756.397	657.014
Likvider 1. januar	2.260.146	1.603.132
LIKVIDER 31. DECEMBER	6.016.543	2.260.146
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger	6.016.543	2.260.146
LIKVIDER, INDESTÅENDE	6.016.543	2.260.146

NOTER

	2020 EUR	2019 EUR	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	217.726	185.791	
Andre omkostninger til social sikring	765	760	
	218.491	186.551	
Vederlag til direktion og bestyrelse	217.726	185.791	
	217.726	185.791	
Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 B, stk. 3, nr. 2.			
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	42.616	43.022	
Finansielle indtægter i øvrigt (amortisation)	138.679	71.019	
	181.295	114.041	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	104	121	
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.396.364	1.389.694	
	1.396.468	1.389.815	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020		130.485.297	
Tilgang		1.120.782	
Kostpris 31. december 2020		131.606.079	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020		56.014.703	
Årets værdireguleringer		15.379.218	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020		71.393.921	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		203.000.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Metode og væsentlige forudsætninger:

Investeringsejendomme består af 77 beboelsesejendomme med 3.232 lejligheder i Nordtyskland, som hovedsagelig blev anskaffet i 2003. Der er 48 lejligheder eller 1,5%, der ikke er udlejede.

Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Afkastsatsen er fastlagt af ledelsen. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2019.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2020	2019
Årlig leje pr. m2	65,3	64,28
Tomgangsprocent.....	1,5	2,20
Afkastkrav i %	4,75	5,00

Der er indhentet valuarrapport fra anerkendte chartered surveyors med følgende oplysninger:

Aktuel leje.....	12.615.000	12.466.122
Dagsværdi fratrukket transaktionsomkostninger	203.000.000	185.770.000
Markedsværdi pr. m2 fratrukket transaktionsomkostninger..	1.052,00	962,00

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. 19,4 mio. € og 24,0 mio. €.

Et fald i ejendommenes udlejningsprocent på 3 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægter på 378 T.EUR.

Årets værdiregulering af ejendommene er baseret på afkastkrav på mellem 4,75% og 5,0%. Den gennemsnitlige afkastprocent på 4,75% giver en dagsværdi på 203 mio. EUR.

Valuar har vurderet dagsværdien til 208,7 mio. EUR før transaktionsomkostninger. Disse omkostninger er anslået til 11% og omfatter mægler, advokat og tinglysningsomkostninger, idet disse typisk afregnes af køber. Fratrukket transaktionsomkostningerne er værdien 203 mio. EUR, jf. de modtagne valuarrapporter pr. 31. december 2020. 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 12,5 EUR og 275 EUR pr. enhed i administration.

Der henvises til note 11 for nærmere omtale af usikkerheden ved indregning og måling.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter	77.098.901	109.868	50.491.599	77.165.413	
	77.098.901	109.868	50.491.599	77.165.413	
			2020 EUR	2019 EUR	
Anden gæld					6
Afledte finansielle instrumenter		2.973.684		2.236.913	
Mellemregning med lejere vedr. driftsomkostninger og varme .		812.889		677.001	
Øvrige anden gæld		112.337		52.384	
		3.898.910		2.966.298	
Eventualposter mv.					7
Eventualforpligtelser					
Lejebetaling vedr. bygninger på lejet grund (Erbauzinsen) udgør ca. 128 T.EUR årligt. Kontrakt med tysk ejendomsadministrator om forvaltning af ejendomme kan opsiges med 18 måneders varsel. Honoraret i opsigelsesperioden udgør 1.600 T.EUR ved uændret lejeindtægt.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet sikkerhed i ejendommene med regnskabsmæssig værdi 31/12 2020 på 203.000 T.EUR.					
Nærstående parter					9
Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:					
Prime Office, Sønder Alle 6.2., 8000 Aarhus, som er hovedaktionær					
KFI Slesvig ApS, Gammel Lundtoftevej 7, 2800 Kgs. Lyngby					
Arla Foods Finance A/S, Sønderhøj 14, 8260 Viby J					
Transaktioner med nærtstående parter					
Alle transaktioner med nærtstående parter er indgået på normale markedsvilkår. Virksomheden undlader derfor i henhold til ÅRL § 98 c, stk. 7, at give yderligere oplysninger herom.					

NOTER

Note

Afledte finansielle instrumenter

10

Selskabet har indgået rentesikringsaftaler i form af renteswaps. Selskabets realkreditlån er optaget med lang løbetid og de forfalder i 2028 og i 2029. Selskabet har indgået såkaldte payer-swaps, hvor der betales en fast rente (rentesikringen), og modtages en variabel rente. Denne variable rente modsvares af den rente selskabet betaler på selskabets lån, således at selskabet derved har etableret en gæld med fast rente.

I 2020 har selskabet forlænget en eksisterende renteswap på 20 mio. EUR med forfald i 2022 til forfald i 2030 til en fast rente på -0,11% p.a. Frem til 2022 betales fortsat 0,67% p.a.

Dagsværdien af selskabets renteswaps udgør pr. 31. december 2020 T.EUR 2.974 mod T.EUR 2.237 på samme tidspunkt sidste år. Dagsværdien indgår i regnskabsposten "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, hovedstol TEUR 20.000 ..	30.06.2015	30.06.2025	0,96	Euribor 3M
Renteswap, hovedstol TEUR 20.000 ..	30.06.2015	30.06.2022	0,67	Euribor 3M
Renteswap, hovedstol TEUR 20.000 ..	30.12.2019	30.12.2027	0,31	Euribor 3M
Renteswap, hovedstol TEUR 20.000 ..	30.06.2022	29.03.2030	-0,11	Euribor 3M

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

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

11

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.
- Investeringer planlægges over en årrække og er medtaget i vedligeholdelsesomkostningerne.
- Forvalteromkostninger afsættes i henhold til kontrakt med forvalter.
- Deposita føres på særskilte lejerkonti. Der er ingen effekt herfra i ejendommenes driftsresultater. Der medtages ikke renteindtægter.
- Korrektioner for dagsværdi: Større udvendige renoveringer kan reserveres på den enkelte ejendom og fradrages i ejendommens markedsværdi.

NOTER

Note

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling (fortsat)

11

- 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 2020 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.

Koncernregnskab

12

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Den interne årsrapport for K/S Danske Immobilien for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i EURO, som er selskabets funktionelle valuta.

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

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.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme indgår til dagsværdi. Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for en forventet tomgangsleje samt forventede omkostninger til større renoverings- og vedligeholdelsesarbejder m.m.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer. Reguleringer af investeringsejendommenes værdi indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 kassekredit og likvide beholdninger.