Dansk Ejendoms Management ApS

Vestre Kongevej 4 A, 8260 Viby J

CVR-nr. 14 62 67 86

Årsrapport 2023/24

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. december 2024

Dirigent:

.....
Frantz Longhi

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024 6
- Resultatopgørelse 6
- Balance 7
- Egenkapitalopgørelse 9
- Noter 10

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Dansk Ejendoms Management ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 2. december 2024
Direktion:

Frantz Longhi
direktør

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Dansk Ejendoms Management ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejendoms Management ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

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 for 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.

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

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 konklusion 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 den øverste ledelse om bl.a. 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, den 2. december 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Henry Vesterholm
statsaut. revisor
mne10157

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Dansk Ejendoms Management ApS
Adresse, postnr. by	Vestre Kongevej 4 A, 8260 Viby J
CVR-nr.	14 62 67 86
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. maj 2023 - 30. april 2024
Telefon	87 34 06 00
Direktion	Frantz Longhi, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning samt udvikling til salg.

Dansk Ejendoms Management ApS er en del af Danish Management Group ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på 9.954 t.kr. mod et underskud på 13.045 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. april 2024 udviser en egenkapital på 186.576 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat som værende utilfredsstillende.

Dansk Ejendoms Management ApS har i indeværende regnskabsår været negativt påvirket af hensættelse vedrørende øvrige koncernforbundne enheder under konkurs' forpligtelse overfor tredjemand vedrørende husleje mv. Dette har medført en omkostning på 7.289 t.kr., der er indregnet under regnskabsposten "andre eksterne omkostninger", der er præsenteret under "bruttofortjeneste/bruttotab".

Dansk Ejendoms Management ApS har været negativt påvirket af handelsmellemværender med koncernforbundne enheder, hvor der er afsagt konkursdekret, hvilket har medført et tab på 6.880 t.kr., der er indregnet under regnskabsposten "andre eksterne omkostninger", der er præsenteret under "bruttofortjeneste/bruttotab".

For yderligere omtale heraf henvises der til note 2.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagens udløb er der sket følgende i forbindelse med salg af ejendomme:

- Der er afhændet ejendomme til en regnskabsmæssig værdi for i alt 171 mio. kr., hvilket svarer til den bogførte værdi pr. 30. april 2024.
- Der er indfriet gældsforpligtelser til en regnskabsmæssig værdi for i alt ca. 68 mio. kr. vedrørende realkreditinstitutter, hvorfor gæld til realkreditinstitutter er faldet fra ca. 87 mio. kr. til i alt ca. 19 mio.kr. Desuden er der indfriet ca. 63 mio. kr. vedrørende øvrige kreditinstitutter. Gæld til banker og øvrige kreditinstitutter er i denne forbindelse nedbragt til 0 kr.
- Ledelsen har besluttet at foreslå et udbytte på 145 mio. kr. på den ordinære generalforsamling.

Udover ovenstående begivenheder er der ikke indtruffet øvrige begivenheder, der vurderes at have væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023/24	2022/23
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-6.783.101	7.982.698
3	Personaleomkostninger	-962.018	-1.045.779
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.245.052	-12.112.673
	Andre driftsomkostninger	0	-10.336.292
	Resultat før finansielle poster	-9.990.171	-15.512.046
4	Finansielle indtægter	14.341.410	7.299.179
	Finansielle omkostninger	-15.429.142	-8.581.228
	Resultat før skat	-11.077.903	-16.794.095
5	Skat af årets resultat	1.124.371	3.749.395
	Årets resultat	-9.953.532	-13.044.700
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	145.000.000	0
	Overført resultat	-154.953.532	-13.044.700
		-9.953.532	-13.044.700

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Balance

Note	kr.	2023/24	2022/23
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	**Materielle anlægsaktiver**		
	Grunde og bygninger	210.540.000	239.138.166
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.351.445	1.841.296
	Indretning af lejede lokaler	483.090	628.576
		212.374.535	241.608.038
7	**Finansielle anlægsaktiver**		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	40.000	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	144.987.559	81.862.560
	Deposita	2.867.396	3.146.475
		147.894.955	85.009.035
	Anlægsaktiver i alt	360.269.490	326.617.073
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	522.099	2.010.261
	Andre tilgodehavender	342.380	21.438.442
	Periodeafgrænsningsposter	1.110.237	1.598.838
		1.974.716	25.047.541
	Likvide beholdninger	1.245.499	17.572.570
	Omsætningsaktiver i alt	3.220.215	42.620.111
	AKTIVER I ALT	363.489.705	369.237.184

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Balance

Note	kr.	2023/24	2022/23
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	1.300.000	1.300.000
	Reserve for opskrivninger	8.586.043	29.864.427
	Reserve for sikringstransaktioner	836.852	1.101.121
	Overført resultat	30.853.139	185.806.671
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	145.000.000	0
	Egenkapital i alt	186.576.034	218.072.219
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	0	7.200.504
	Andre hensatte forpligtelser	1.000.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	1.000.000	7.200.504
	Gældsforpligtelser		
8	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til realkreditinstitutter	81.812.163	91.674.464
	Gæld til banker	898.549	1.657.420
	Anden gæld	1.808.928	669.472
		84.519.640	94.001.356
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.499.734	18.058.293
	Gæld til realkreditinstitutter	84.465	325.553
	Gæld til banker	16	12.240.889
	Kreditinstitutter i øvrigt	62.504.178	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.662.212	2.119.563
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.481.198	3.842.527
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	1.119.410
	Deposita	6.218.458	5.359.024
	Anden gæld	11.180.336	6.332.800
	Periodeafgrænsningsposter	763.434	565.046
		91.394.031	49.963.105
	Gældsforpligtelser i alt	175.913.671	143.964.461
	PASSIVER I ALT	363.489.705	369.237.184

1 Anvendt regnskabspraksis
2 Særlige poster
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
11 Nærtstående parter

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for sikrings-transaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	1.300.000	23.118.513	-527.057	183.402.109	0	207.293.565
Overført via resultatdisponering	0	0	0	-13.044.700	0	-13.044.700
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-15.449.262	0	15.449.262	0	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	2.087.408	0	0	2.087.408
Årets opskrivninger	0	22.195.176	0	0	0	22.195.176
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-459.230	0	0	-459.230
Egenkapital 1. maj 2023	1.300.000	29.864.427	1.101.121	185.806.671	0	218.072.219
Overført via resultatdisponering	0	0	0	-154.953.532	145.000.000	-9.953.532
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-338.806	0	0	-338.806
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-21.278.384	0	0	0	-21.278.384
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	74.537	0	0	74.537
Egenkapital 30. april 2024	1.300.000	8.586.043	836.852	30.853.139	145.000.000	186.576.034

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dansk Ejendoms Management ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres efter dagsværdihierarkiets niveau 2.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen, som primært udgør årets huslejeindtægter fra ejendomme, indregnes, når overgang af de væsentligste fordele og risici til lejer har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger, arbejde udført for egen regning, og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Arbejde udført for egen regning, og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger vedrørende arbejde, som er udført i regnskabsåret, til opførelse af et eller flere aktiver indregnet i balancen.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld elimination af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Danish Management Group ApS' danske virksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Danish Management Group ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver under udførelse måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver under udførelse ved opskrivning til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Driftsmidler og indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen eller dagsværdi med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde og øvrige restværdier vedrørende ejendomme.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger:	
Fundament og mursten	100 år
Tagkonstruktion	30-50 år
Vinduer/døre	10-40 år
Installationer	20-30 år
Driftsmidler	5-10 år
Kunst	20 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Der fastsættes udover grunde ingen restværdier, når der ikke er planer om afståelse. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning, hvilket alene er tilfældet når der er planer om afhændelse.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter ejendomme, som er under op- eller ombygning. Ejendommene måles ved første indregning til kostprisen, som omfatter løn-, materiale-, finansieringsomkostninger m.v., der er direkte henførbare til ejendommen.

Grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver under udførelse opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen. Dagsværdien opgøres efter hhv. dagsværdihierarkiets niveau 2 og 3.

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi opgøres enten med en afkastbaseret cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi med et givet afkastkrav eller efter mæglervurdinger som giver en professionel og markedsbaseret vurdering af ejendommens værdi, samt hertil efterfølgende salgskontrakter. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom med udgangspunkt i oplyste afkastkrav på sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område.

Deposita

Deposita består af betalt deposita på selskabets lejemål.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af tilknyttede og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider består af bankindestående.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivninger af materielle anlægsaktiver i forhold til kostpris efter fradrag af udskudt skat.

Reserven for opskrivninger reduceres med de foretagne afskrivninger, der kan henføres til opskrivningen.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til relateret til salg af ejendomme. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "tilgodehavende selskabsskat" eller "skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter udskudte lejeindtægter, hvor der er modtaget betaling for lejeindtægt, men overgang af væsentlige fordele og risici ikke har fundet sted.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

2 Særlige poster

Dansk Ejendoms Management ApS har i indeværende regnskabsår været negativt påvirket af hensættelse vedrørende øvrige koncernforbundne enheder under konkurs' forpligtelse overfor tredjemand vedrørende husleje mv. Dette har medført en omkostning på 7.289 t.kr., der er indregnet under regnskabsposten ''Andre eksterne omkostninger'', der er præsenteret under ''Bruttofortjeneste/bruttotab''.

Dansk Ejendoms Management ApS har været negativt påvirket af handelsmellemværender med koncernforbundne enheder, hvor der er afsagt konkursdekret, hvilket har medført et tab på 6.880 t.kr., der er indregnet under regnskabsposten ''andre eksterne omkostninger'', der er præsenteret under ''bruttofortjeneste/bruttotab''.

kr.	2023/24	2022/23
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	795.486	815.316
Pensioner	135.929	199.679
Andre omkostninger til social sikring	8.530	11.997
Andre personaleomkostninger	22.073	18.787
	962.018	1.045.779
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	1	1
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.251.590	6.631.328
Andre finansielle indtægter	2.089.820	667.851
	14.341.410	7.299.179

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Noter

	kr.	2023/24	2022/23
5	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	74.537	660.180
	Årets regulering af udskudt skat	-1.198.908	-4.409.575
		-1.124.371	-3.749.395

6 **Materielle anlægsaktiver**

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. maj 2023	213.776.039	10.392.849	3.613.380	227.782.268
Tilgang i årets løb	427.480	0	0	427.480
Afgang i årets løb	0	-281.171	-2.158.487	-2.439.658
Kostpris 30. april 2024	214.203.519	10.111.678	1.454.893	225.770.090
Opskrivninger 1. maj 2023	38.404.758	0	0	38.404.758
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-27.279.980	0	0	-27.279.980
Opskrivninger 30. april 2024	11.124.778	0	0	11.124.778
Af- og nedskrivninger 1. maj 2023	13.042.631	8.551.553	2.984.804	24.578.988
Årets nedskrivninger	1.745.666	0	0	1.745.666
Årets afskrivninger	0	353.898	145.488	499.386
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	-145.218	-2.158.489	-2.303.707
Af- og nedskrivninger 30. april 2024	14.788.297	8.760.233	971.803	24.520.333
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024	210.540.000	1.351.445	483.090	212.374.535
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2024, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	199.532.252	0	0	

Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder, når der ikke foreligger salgsaftale i den nærliggende periode efter regnskabsåret. Det korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. For ejendommene som er solgt i nærliggende periode, er salgssummen anvendt til opgørelsen af dagsværdien.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Ejendomme der værdiansættes på baggrund af nærliggende salgsaftaler efter regnskabsårets afslutning, er den væsentligste forudsætning for fastsættelsen af dagsværdien mæglervurderinger. Disse vurderinger suppleres af efterfølgende salgskontrakter, som yderligere understøtter og validerer den fastsatte værdi. Mæglervurderingerne giver en professionel og markedsbaseret vurdering af ejendommens værdi, mens de efterfølgende salgskontrakter bidrager med konkrete og aktuelle markedsdata, der sikrer en præcis og retvisende dagsværdiansættelse.

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Deposita	I alt
Kostpris 1. maj 2023	0	81.862.560	3.146.475	85.009.035
Tilgang ved køb af virksomheder	40.000	0	0	40.000
Tilgang i årets løb	0	63.124.999	0	63.124.999
Afgang i årets løb	0	0	-279.079	-279.079
Kostpris 30. april 2024	40.000	144.987.559	2.867.396	147.894.955
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024	40.000	144.987.559	2.867.396	147.894.955

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Bremerholm 6 ApS	København NV	100,00 %

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/4 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	86.093.473	4.281.310	81.812.163	66.955.619
Gæld til banker	1.558.014	659.465	898.549	0
Anden gæld	2.367.887	558.959	1.808.928	279.754
	90.019.374	5.499.734	84.519.640	67.235.373

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Danish Management Group ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser omfatter huslejeforpligtelse med i alt 13.154 t.kr. i uopsigelige huslejekontrakter med en resterende kontraktsperiode på op til 48 måneder.

Selskabet har efter regnskabsårets udløb modtaget påkravsskrivelse vedrørende en overførsel modtaget på 2.700 t.kr. fra et tidligere søsterselskab, der pr. 30. april 2024 er under konkurs. Det er ledelsens vurdering, at overførslen ikke vil blive omstødt.

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 86.093 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 206.890 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 103.531 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 178.990 t.kr. Gæld til realkreditinstitutter omfattet af ejerpantebrevene udgør 22.121 t.kr. og gæld til øvrige kreditinstitutter udgør 62.504 t.kr. pr. 30. april 2024.

Til sikkerhed over for ejerforeninger er der pant i grunde og bygninger på i alt 78 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, hvori der er stillet pant, udgør 39.390 t.kr. Gæld til ejerforeningerne udgør 0 t.kr. pr. 30. april 2024.

11 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Danish Management Group ApS	Vestre Kongevej 4 A, 8260 Viby J	Danish Management Group ApS

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

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."

Frantz Longhi
Direktion
På vegne af: Dansk Ejendoms Management ApS
Serienummer: frantz.longhi@gmail.com
IP: 77.241.xxx.xxx
2024-12-02 08:55:11 UTC

Frantz Longhi
Dirigent
På vegne af: Dansk Ejendoms Management ApS
Serienummer: frantz.longhi@gmail.com
IP: 77.241.xxx.xxx
2024-12-02 08:55:11 UTC

Tom Barreth Lassen
Statsautoriseret revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: e750e22d-62f4-4efb-aa30-fe83e9d6e62b
IP: 165.225.xxx.xxx
2024-12-02 09:00:43 UTC

Henry Vesterholm
EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228
Statsautoriseret revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: ec10f84c-8f53-4f53-8333-619996dca897
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-12-02 09:15:47 UTC

Penneo dokumentnøgle: 8VTV2-T6WB0-YSCNJ-LM4PD-IFWX0-DZAS2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>.** Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**