

List of Signatures

Page 1/1



Årsrapport for 2023 for Nordea Pension Ejendom Danmark AS.pdf

Name	Method	Signed at
Per Rolf Larssen	MitID	2024-04-25 15:43 GMT+02
Vivian Weis Byrholt	MitID	2024-04-25 15:28 GMT+02
HUGO PREUTZ	BANKID	2024-04-25 14:15 GMT+02
Mette Marie Tvedegaard Grubbe	MitID	2024-04-25 13:23 GMT+02
Flemming Bæk Engelhardt	MitID	2024-04-25 10:59 GMT+02
Mads Christian Arklint	MitID	2024-04-25 18:57 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: E92F742B1DEB492FB5B27079FA9BFC4E

Nordea Pension Ejendom Danmark A/S

Årsrapport 2023

CVR-nr. 10061377
Grønjordsvej 10
2300 København S

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 25. april 2024.

Dirigent: Mette Marie T. Grubbe



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E92F742B1DEB492FB5B27079FA9BFC4E

Indhold

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4

Påtegninger

Ledespåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Nordea Pension Ejendom Danmark A/S
Grønjordsvej 10
2300 København S
Telefon 44 77 72 33

E-mail: ejendomme@nordeapension.dk
Internet: www.nordeapension.dk



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E92F742B1DEB492FB5B27079FA9BFC4E

Nordea Pension Ejendom Danmark A/S • årsrapport 2023

Hoved- og nøgletal

1.000 kr.	2019	2020	2021	2022	2023
Resultatopgørelse					
Lejeindtægter	211.888	243.229	262.982	281.185	299.780
Ejendomsomkostninger	-90.774	-67.629	-54.067	-54.514	-74.582
Bruttoresultat	121.114	175.600	208.915	226.671	225.198
Administrationsomkostninger	-6.687	-9.122	-16.215	-15.744	-14.138
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	114.427	166.478	192.700	210.927	211.060
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	218.215	137.668	581.952	-132.673	-79.392
Finansielle poster	136.587	85.161	238.309	40.191	65.206
Skat	0	0	0	-25.734	971
Årets resultat	469.229	389.307	1.012.961	92.711	197.845
Balance					
Investeringsejendomme	4.125.886	4.318.387	5.278.820	5.303.287	5.495.712
Årets ejendomsinvesteringer	1.224.897	131.895	536.585	1.197.256	6.981
Årets investeringer i andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.811	3.292	509	254	918
Balancesum	5.658.989	6.047.135	7.520.578	7.981.246	7.962.674
Egenkapital	3.186.408	3.576.246	6.995.757	7.088.942	7.286.787
Gennemsnitligt antal ansatte	8	8	8	8	8
Nøgletal i %					
Afkast af investeret kapital	3,30	4,16	4,35	4,28	4,17
Egenkapitalforrentning	15,90	11,51	19,16	1,32	2,75

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.
Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.



Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at foretage investeringer i, samt administrere ejendomme for Nordea Pension Livsforsikringsselskab A/S.

Nordea Pension Ejendom Danmark A/S har indgået aftale med 2 koncernforbundne selskaber og 1 associeret selskab, hvorefter Nordea Pension Ejendom Danmark A/S forestår det praktiske arbejde med disse selskabers ejendomsinvesteringer og –administration.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet har et resultat af ordinær drift på 211,1 mio. kr., hvilket er 0,2 mio. kr. højere end i 2022. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme beløber sig til -79,4 mio. kr., mens selskabets indtægter fra tilknyttede og associerede virksomheder udgør 50,8 mio.kr. Efter finansielle poster og skat af årets resultat 15,4 mio.kr. er selskabets overskud herefter på 197,8 mio.kr., svarende til en gennemsnitlig forrentning af egenkapitalen med 2,75%. Selskabets ejendomsportefølje beløber sig til 5.495,7 mio. kr. ved udgangen af 2023, hvilket er et fald på 72,6mio. kr. i forhold til ultimo 2022.

Der blev i året hverken købt eller solgt ejendomme.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 133,3 mio. kr., som består af to ejendomsselskaber.

Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder udgør 1.494,31 mio. kr., som består af 8 selskaber.

De 10 største lejeres andel af selskabets lejeindtægt i 2023 udgjorde ca. 43 % (2022: ca. 34 %). Ca. 15% (2022: 14 %) af den samlede portefølje har 5 år eller længere uopsigelighed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

Forventet udvikling

Resultatet for 2023 er påvirket af efterspørgslen efter moderne og tidssvarende erhvervs ejendomme, ligesom der fortsat er stor efterspørgsel efter attraktivt beliggende boliglejemål. Dette har resulteret i høj udlejningsprocent, når der ses bort fra en kontorejendom, som er tom grundet totalrenovering. Denne udvikling forventes at fortsætte i det kommende år. Der forventes et resultat for 2024 på omkring 245 mkr..

Nordea Pension Ejendom Danmark A/S - koncernen

Ejendomskoncernen består af 11 selskaber med en ejendomsportefølje til en bogført værdi på 8.032,1 mio. kr. I forhold til bogført værdi udgør erhvervs ejendomme 48% og boligejendomme 52 %.

Samfundsansvar

Den lovpligtige redegørelse for samfundsansvar, måltal for det underrepræsenterede køn og dataetik jf. Bkg. om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser §§ 132, 132a og 132d fremgår af [Nordea Bank Abp 2023 årsrapport](#)



Nordea Pension Ejendom Danmark A/S • årsrapport 2023

Nyopførte ejendomme forsynes med en anerkendt certificering (eksempelvis DGNB). Der er fokus på energioptimering, blandt andet i forbindelse med ombygning, renovering og udarbejdelse af energimærkning. CO2 udledning på samtlige ejendomme i porteføljen måles og rapporteres for at sætte mål og følge CO2 forbruget med henblik på at reducere CO2 udledningen.

Måltal og politikker

Måltal og politik for det underrepræsenterede køn. I såvel bestyrelse, som ledelse er begge køn repræsenteret. På begge niveauer udgør det underrepræsenterede køn 1 ud af 3. Der er således ikke en underrepræsentation på øverste ledelsesniveau. Der er ikke udarbejdet en politik for det underrepræsenterede køn, idet selskabet beskæftiger færre end 50 medarbejdere.

Efterfølgende begivenheder

Der er fra statutidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt hændelser, der væsentligt forrykker vores vurdering af regnskabet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E92F742B1DEB492FB5B27079FA9BFC4E

Nordea Pension Ejendom Danmark A/S • årsrapport 2023

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Nordea Pension Ejendom Danmark A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 25. april 2024

Direktion

Flemming Bæk Engelhardt
(Direktør)

Bestyrelse

Hans Erik Hugo Preutz
(Formand)

Vivian Weis Byrholt

Mads Arklint



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nordea Pension Ejendom Danmark A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Nordea Pension Ejendom Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendigt for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:



Nordea Pension Ejendom Danmark A/S • årsrapport 2023

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 25. april 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne24822



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E92F742B1DEB492FB5B27079FA9BFC4E

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Nordea Pension Ejendom Danmark A/S aflægges i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C Stor.

Nordea Pension Ejendom Danmark A/S har i henhold til Årsregnskabslovens § 86 stk. 4 undladt at udarbejde en pengestrømsopgørelse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Omfatter indtægter fra udlejning af selskabets ejendomme.

Ejendomsomkostninger

Indeholder omkostninger, der er forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt afskrivninger på inventar.

Omkostningsrefusioner fra lejere indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Administrationsomkostninger

Udgør selskabets øvrige driftsomkostninger, der kan henføres til regnskabsåret, herunder personaleomkostninger, afskrivninger på firmabiler og IT omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Positive og negative værdireguleringer på ejendomme føres over resultatopgørelsen.

Gevinster og tab ved afhændelse af ejendomme føres over resultatopgørelsen.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indeholder selskabets andel af resultat i tilknyttede virksomheder.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indeholder selskabets andel af resultat i associerede virksomheder.



Nordea Pension Ejendom Danmark A/S • årsrapport 2023

Finansielle indtægter og omkostninger

Indeholder periodiserede renter mv. vedrørende regnskabsåret. Endvidere indgår gevinster og tab på andre kapitalandele.

Selskabsskat

Selskabet er, i henhold til selskabsskattelovens § 3A, stk. 2, fritaget for at betale selskabsskat. Betingelserne er, at selskabet skal være ejet af en pensionsafkast-skattepligtig, og at mindst 90 % af selskabets og datterselskabernes samt de associeredes selskabers aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne var ikke opfyldt for 2022, men er opfyldt i 2023.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til indenfor en rimelig tidshorisont til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening, herunder til den aktuelle markedsleje. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Ejendommene gennemgås løbende. Der foretages løbende analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet. Hver enkelt ejendom vurderes løbende af koncernens egne vurderingsmænd.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse

Ejendomme under opførelse måles ved første indregning til kostprisen, der omfatter direkte henførte bare omkostninger. Ejendomme under opførelse måles efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med principperne for investeringsejendomme.

Driftsmidler

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af lineære afskrivninger. De lineære afskrivninger beregnes på grundlag af forventet brugstid og aktivernes kostpris fratrukket den forventede restværdi ved brugstidens ophør. Ved indikation på værdiforringelse nedskrives den regnskabsmæssige værdi til en eventuelt lavere genindvindingsværdi.

Driftsmidler omfatter inventar og biler med forventede brugstider på op til 7 år samt solcelleanlæg med forventede brugstider på op til 25 år.

Fortjeneste og tab ved afhændelse indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.



Nordea Pension Ejendom Danmark A/S • årsrapport 2023

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den regnskabsmæssige indre værdi. Tilknyttede virksomheder anvender samme regnskabspraksis som moderselskabet.

Nettoopskrivning bindes i en reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning bindes i en reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele måles til skønnet dagsværdi med udgangspunkt i senest foreliggende regnskab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, svarende til pålydende værdi med fradrag af eventuelle hensættelser til forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er forudbetalte omkostninger, som er betalt før balancetidspunktet, men som vedrører efterfølgende år.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter, der knytter sig til selskabets investeringsaktivitet, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles disse forpligtelser til balancedagens kursværdi. Reguleringer indregnes som urealiserede gevinster og tab under resultatopgørelsens finansielle poster.

Hensættelser til jubilæumsgratualer og godtgørelser ved pensionering opbygges løbende hen over ansættelsesperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, svarende til pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indtægter, som er indgået før balancetidspunktet, men som vedrører efterfølgende år.

NØGLETAL

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

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

Afkast på ejendomsporteføljen

$\frac{\text{Årets bruttoreultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig ejendomsværdi}}$

Egenkapitalens forrentning

$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$



Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2022	2023
Lejeindtægter		281.185	299.780
Ejendomsomkostninger		-54.514	-74.582
Bruttoresultat		226.671	225.198
Administrationsomkostninger	1	-15.744	-14.138
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		210.927	211.060
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-132.673	-79.392
Resultat før finansielle poster		78.254	131.668
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1.257	36.108
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		32.844	14.697
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.022	10.051
Andre finansielle indtægter		8.804	10.711
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-1.012	-6.320
Andre finansielle omkostninger		-210	-41
Resultat før skat		118.445	196.874
Skat af årets resultat	3	-25.734	971
Årets resultat	4	92.711	197.845



Nordea Pension Ejendom Danmark A/S • årsrapport 2023

Balance

1.000 kr.	Note	2022	2023
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	5.568.360	5.495.712
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	13.773	12.287
Materielle anlægsaktiver, i alt		5.582.133	5.507.999
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	97.215	133.324
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	1.499.104	1.494.316
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	9	256.766	240.786
Andre kapitalandele	10	11.550	11.614
Finansielle anlægsaktiver, i alt		1.864.635	1.880.040
Anlægsaktiver, i alt		7.446.768	7.388.039
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		350.988	361.983
Andre tilgodehavender		6.573	6.081
Tilgodehavende solgte ejendomme	11	157.575	146.523
Periodeafgrænsningsposter	12	0	65
Tilgodehavender, i alt		515.136	514.652
Likvide beholdninger		19.341	59.983
Omsætningsaktiver, i alt		534.477	574.635
Aktiver, i alt		7.981.245	7.962.674
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	13	18.000	18.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		782.342	833.147
Overført resultat		6.288.600	6.435.640
Egenkapital, i alt		7.088.942	7.286.787
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	15	363.178	0
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser	14	89	0
Hensatte forpligtelser, i alt		363.267	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser		1.930	2.903
Gæld til tilknyttede virksomheder		334.437	571.385
Selskabsskat		5.618	0
Anden gæld		182.630	99.482
Periodeafgrænsningsposter	16	4.421	2.117
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		529.036	675.887
Gældsforpligtelser i alt		892.303	675.887
Passiver, i alt		7.981.245	7.962.674
Nærtstående parter	17		
Koncernregnskab og koncernforbindelser	18		
Eventualforpligtelser	19		
Efterfølgende begivenheder	20		

Noterne 1-20 er en del af årsregnskabet.



Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
2022				
Egenkapital primo	18.000	750.755	6.227.002	6.995.757
Tilskud fra koncern			474	474
Overført af årets resultat		31.587	61.124	92.711
Egenkapital ultimo	18.000	782.342	6.288.600	7.088.942
2023				
Egenkapital primo	18.000	782.342	6.288.600	7.088.942
Overført af årets resultat	0	50.805	147.040	197.845
Egenkapital ultimo	18.000	833.147	6.435.640	7.286.787



Noter

1.000 kr. 2022 2023

Note 1. Administrationsomkostninger

Direktion og personale:		
Lønninger	7.261	7.397
Pension	1.142	1.203
Udgifter til social sikring	129	103
Medarbejder aktier	474	189
	9.006	8.892

Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets bestyrelse.

Vederlag til direktionen oplyses ikke i henhold til årsregnskabslovens § 98b.

Gennemsnitligt antal heltidsansatte	-	8
Lovpligtig revision af årsregnskabet	100	168
	100	168

Note 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-193.183	-79.392
Gevinster og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	60.510	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-132.673	-79.392

Note 3. Skat af årets resultat

Aktuel skat	70.179	0
Ændring i udskudt skat	363.179	0
Regulering vedr. tidligere år	-407.624	-971
Skat af årets resultat	25.734	-971

Selskabsskat for 2022 for Nordea Pension Ejendom Danmark A/S, tilknyttede og associerede virksomheder er afsat i årsrapporten, idet mindst 90 pct. af datterselskabets eller selskabets egne aktiver i årets løb ikke har været direkte eller indirekte placeret i ejendomme.

Selskabsskat for 2023 for Nordea Pension Ejendom Danmark A/S, tilknyttede og associerede virksomheder er afsat i årsrapporten for Nordea Pension Livsforsikringsselskab A/S, idet mindst 90 pct. af datterselskabets eller selskabets egne aktiver i årets løb har været direkte eller indirekte placeret i ejendomme.

Note 4. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	31.587	50.805
Overført til overført resultat	61.124	147.040
	92.711	197.845

Note 5. Investeringsejendomme

	Bolig	Erhverv	i alt 2023
Kostpris, primo	1.713.355	2.753.307	4.466.662
Årets tilgang, herunder forbedringer	0	6.981	6.981
Årets afgang i året løb	-237	0	-237
Kostpris ultimo	1.713.118	2.760.288	4.473.406
Opskrivninger, primo	309.907	846.715	1.156.622
Årets opskrivninger	5.235	67.098	72.333
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	59.132	35.670	94.802
Opskrivninger ultimo	256.010	878.143	1.134.153
Nedskrivninger, primo	0	54.924	54.924
Årets nedskrivninger	41.807	19.125	60.932
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	4.009	4.009
Nedskrivninger ultimo	41.807	70.040	111.847
Investeringsejendomme ultimo	1.927.321	3.568.391	5.495.712
Ejendomsporteføljen er sammensat således:			
Erhverv			3.568.391
Bolig (inkl. blandet bolig/erhverv)			1.927.321
			5.495.712



Nordea Pension Ejendom Danmark A/S • årsrapport 2023

Noter

1.000 kr.

Note 5. Investeringsejendomme (fortsat)	Bolig	Erhverv	i alt 2022
Kostpris, primo	1.223.930	2.970.212	4.194.142
Årets tilgang, herunder forbedringer	489.425	4.932	494.357
Årets afgang i året løb	0	-221.837	-221.837
Kostpris ultimo	1.713.355	2.753.307	4.466.662
Opskrivninger, primo	389.293	954.491	1.343.784
Årets opskrivninger	36.492	18.679	55.171
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	115.878	126.455	242.333
Opskrivninger ultimo	309.907	846.715	1.156.622
Nedskrivninger, primo	0	45.632	45.632
Årets nedskrivninger	0	6.898	6.898
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	2.394	2.394
Nedskrivninger ultimo	0	54.924	54.924
Investeringsejendomme ultimo	2.023.262	3.545.098	5.568.360

Ejendomme under opførelse:

Dagsværdi primo	213.474	0	213.474
Årets tilgang	489.425	0	489.425
Overført til investeringsejendomme	-702.899	0	-702.899
Dagsværdi ultimo	0	0	0

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Erhverv	3.545.098
Bolig (inkl. blandet bolig/erhverv)	2.023.262
	5.568.360

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Nøgletal 2023	Boliger	Erhverv	I alt
Antal m ²	67.204	196.914	264.118
Pris pr. m ² , i kr.	28.679	18.122	20.808
Laveste afkast	4,0	4,3	4,0
Højeste afkast	5,3	7,0	7,0
gennemsnitlig afkast	4,3	5,2	4,8
Antal ejendomme	6	16	22

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 513 mio.kr.

Nøgletal 2022			
Antal m ²	67.204	196.914	264.118
Pris pr. m ² , i kr.	30.180	17.978	21.083
Laveste afkast	3,5	4,0	3,5
Højeste afkast	4,8	7,0	7,0
gennemsnitlig afkast	4,0	4,9	4,5
Antal ejendomme	6	16	22

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 502 mio.kr.

Note 6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2022	2023
Kostpris	31.733	31.987
Årets tilgang	254	918
Kostpris ultimo	31.987	32.905
Af- og nedskrivninger primo	15.589	18.214
Årets afskrivninger	2.625	2.404
Af- og nedskrivninger ultimo	18.214	20.618
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.773	12.287



Nordea Pension Ejendom Danmark A/S • årsrapport 2023

Noter

1.000 kr. 2022 2023

Note 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris	104.810	104.810
Årets tilgang	0	0
Kostpris ultimo	104.810	104.810
Værdireguleringer primo	-6.338	-7.594
Årets resultat	-1.256	36.108
Værdireguleringer ultimo	-7.594	28.514
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	97.216	133.324

Rådhuskontorene ApS er 100 % ejet og har hjemsted i København S
NPE.201 ApS er 100 % ejet og har hjemsted i København S

Note 8. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris	758.107	808.917
Årets tilgang	50.810	15
Kostpris ultimo	808.917	808.932
Værdiregulering primo	701.343	690.187
Årets værdiregulering	32.844	14.697
Årets udlodning	-44.000	-19.500
Værdiregulering ultimo	690.187	685.384
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.499.104	1.494.316

Margretheholm P/S er 50 % ejet og har hjemsted i Hellerup. Årets resultat for selskabet udgør -20.699 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 897.205 tkr.
Komplementarselskabet Margretheholmen ApS er 50 % ejet og har hjemsted i Hellerup. Årets resultat for selskabet udgør -1 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 70 tkr.
Havneholmen P/S er 50 % ejet og har hjemsted i Kongens Lyngby. Årets resultat for selskabet udgør 43.814 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 1.199.751 tkr.
Komplementarselskabet Havneholmen ApS er 50 % ejet og har hjemsted i Kongens Lyngby. Årets resultat for selskabet udgør -8 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 73 tkr.
K/S Ejendoms holding Banemarksvej er 40 % ejet og har hjemsted i Odense. Årets resultat for selskabet udgør -17.209 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 328.736 tkr.
Komplementarselskabet Banemarksvej ApS er 40 % ejet og har hjemsted i Odense. Årets resultat for selskabet udgør 10 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 61 tkr.
P/S Ottilia København er 50 % ejet og har hjemsted i Kongens Lyngby. Årets resultat for selskabet udgør 20.066 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 628.459 tkr.
Komplementarselskabet Ottilia ApS er 50 % ejet og har hjemsted i Kongens Lyngby. Årets resultat for selskabet udgør 19 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 29 tkr.

Note 9. Tilgodehavende hos associerede virksomheder

Kostpris primo	227.321	256.766
Årets tilgang	51.945	6.520
Årets afgang	22.500	22.500
Kostpris ultimo	256.766	240.786
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	256.766	240.786

Note 10. Andre kapitalandele

Kostpris ultimo	3.150	3.150
Værdiregulering primo	5.397	8.400
Årets værdiregulering	3.003	65
Værdiregulering ultimo	8.400	8.465
Andre kapitalandele	11.550	11.615

Note 11. Tilgodehavende solgte ejendomme

Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	157.575	0
Tilgodehavende solgte ejendomme	157.575	0



Noter

1.000 kr. 2022 2023

Note 12. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	0	65
Periodeafgrænsningsposter	0	65

Note 13. Aktiekapital

Aktiekapitalen sammensætter sig således:

2 aktier á 5.000 tkr.	10.000	10.000
1 aktie á 3.000 tkr.	3.000	3.000
1 aktie á 2.000 tkr.	2.000	2.000
2 aktier á 1.000 tkr.	2.000	2.000
1 aktie á 600 tkr.	600	600
1 aktie á 400 tkr.	400	400
Aktiekapital	18.000	18.000

Note 14. Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser

Personaleydelser	89	0
------------------	----	---

Note 15. Hensættelser til udskudt skat

Ejendomme	364.123	0
Driftsmidler	-925	0
Hensatte forpligtelser	-20	0
Udskudt skat	363.178	0

Note 16. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt leje	4.421	2.117
Periodeafgrænsningsposter	4.421	2.117

Note 17. Nærtstående parter

Mellemværende med nærtstående parter (tilknyttede virksomheder):

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	350.988	133.324
Gæld til tilknyttede virksomheder	334.437	571.385

Der henvises til note1 for informationer om aflønning af bestyrelse og direktion.

Mellemværende forfalder på anfordring

Note 18. Koncernregnskab og koncernforbindelser

Selskabet udarbejder ikke koncernregnskab i henhold til
Årsregnskabslovens §112 stk. 1.

Regnskabet for Nordea Pension Ejendom Danmark A/S indgår i koncernregnskabet for
Nordea Bank Abp, Business ID 2858394-9, Hamnbanegatan 5, 00020 Helsinki, Finland.
Koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.

Selskabet er 100% ejet af Nordea Pension, Livsforsikringselskab A/S.



Noter

1.000 kr. 2022 2023

Note 19. Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse	104.504	90.196
-----------------------------	---------	--------

Selskabet hæfter solidarisk for moms, lønsumsafgift og skat m.m., som påhviler de i Nordea Pension-koncernen fællesregistrerede selskaber.

Nordea Pension Ejendom Danmark A/S er sambeskattede med Nordea's danske selskaber og filialer. Nordea Pension Ejendom Danmark A/S hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber og filialer i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter. Pr. 31. december 2023 udgør nettotilgodehavende fra SKAT for selskaber og filialer omfattet af sambeskatningen 232 mio.kr. (nettotilgodehavende 170 mio.kr.). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskatter på udbytte m.v. kan medføre, at selskabernes nettotilgodehavende eller nettogæld kan stige. Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet en skatteforpligtelse på 337.400

Note 20. Efterfølgende begivenheder

Der er fra statustidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt hændelser, der væsentligt forrykker vores vurdering af regnskabet.

