
Nordea Pension Ejendom Danmark A/S

Årsrapport 2022

CVR-nr. 10061377
Grønjordsvej 10
2300 København S

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 24. maj 2023.

Dirigent: Tine Stampe Nielsen

Indhold

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4

Påtegninger

Ledelsespåtegning	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

Nordea Pension Ejendom Danmark A/S • årsrapport 2022

Hoved- og nøgletal

1.000 kr.	2018	2019	2020	2021	2022
Resultatopgørelse					
Lejeindtægter	177.041	211.888	243.229	262.982	281.185
Ejendomsomkostninger	-133.184	-90.774	-67.629	-54.067	-54.514
Bruttoresultat	43.857	121.114	175.600	208.915	226.671
Administrationsomkostninger	-11.205	-6.687	-9.122	-16.215	-15.744
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	32.652	114.427	166.478	192.700	210.927
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	88.641	218.215	137.668	581.952	-132.673
Finansielle poster	108.481	136.587	85.161	238.309	40.191
Skat	0	0	0	0	-25.734
Årets resultat	229.774	469.229	389.307	1.012.961	92.711
Balance					
Investeringsejendomme	3.214.074	4.125.886	4.318.387	5.278.820	5.303.287
Årets ejendomsinvesteringer	431.077	1.224.897	131.895	536.585	1.197.256
Årets investeringer i andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.489	3.811	3.292	509	254
Balancesum	4.931.530	5.658.989	6.047.135	7.520.578	7.981.246
Egenkapital	2.716.615	3.186.408	3.576.246	6.995.757	7.088.942
Nøgletal i %					
Udlejningsprocent	87,68	94,10	97,22	97,92	99,10
Afkast på ejendomsporteføljen	1,39	3,30	4,16	4,35	4,28
Egenkapitalforrentning	8,83	15,90	11,51	19,16	1,32

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, 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 210,9 mio. kr., hvilket er 18,2 mio. kr. højere end i 2021. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme beløber sig til -132,7 mio. kr., mens selskabets indtægter fra tilknyttede og associerede virksomheder udgør 31,6 mio.kr. Efter finansielle poster og skat af årets resultat -17,1 mio.kr. er selskabets overskud herefter på 92,7 mio.kr., svarende til en gennemsnitlig forrentning af egenkapitalen med 1,32 %. Selskabets ejendomsportefølje beløber sig til 5.582,1 mio. kr. ved udgangen af 2022, hvilket er en stigning på 73,7 mio. kr. i forhold til ultimo 2021.

Der blev i året solgt to ejendomme.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 97,2 mio. kr., som består af to ejendomsselskaber.

Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder udgør 1.499,1 mio. kr., som består af 8 selskaber.

De 10 største lejeres andel af selskabets lejeindtægt i 2022 udgjorde ca. 34 % (2021: ca. 34 %). Ca. 14 % (2021: 13 %) 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

Ejendomsbranchen ser ingen tegn på en ejendomskrise.

Resultatet for 2022 er påvirket af efterspørgslen efter moderne og tidssvarende erhvervsejendomme, ligesom der fortsat er stor efterspørgsel efter attraktivt beliggende boliglejemål. Dette har resulteret i høj udlejningsprocent. Denne udvikling forventes at fortsætte i det kommende år. Resultat af primær drift for den kommende periode forventes at være på niveau med 2022.

Nordea Pension Ejendom Danmark A/S - koncernen

Ejendomskoncernen består af 8 selskaber med en ejendomsportefølje til en bogført værdi på 7.429,5 mio. kr. I forhold til bogført værdi udgør erhvervsejendomme 51% og boligejendomme 49 %.

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 2022 årsrapport](#).

Nordea Pension Ejendom Danmark A/S • årsrapport 2022

Nordea Pension har været koncernforbundet med Topdanmark Forsikring A/S i perioden 1. januar til 30. november 2022, hvorfor der for denne periode henvises til Topdanmarks [Bæredygtighedsrapport](#).

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. 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.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 24. maj 2023

Direktion

Flemming Bæk Engelhardt
(Direktør)

Bestyrelse

Hans Erik Hugo Preutz
(Formand)

Vivian Weis Byrholt

Niels Henrik Thornval

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Nordea Pension Ejendom Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 revisorerets 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 nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; 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 2022

- 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 24. maj 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larsson
statsautoriseret revisor
mne24822

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 2022

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 er ikke opfyldt for 2022.

BALANCEN

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 jendomme.

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 jendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende jendomme. Ejendommene gennemgås løbende. Der foretages løbende analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet. Hver enkelt ejendom vurderes løbende af koncernens egne vurderingsmænd.

Investeringsjendomme 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 investeringsejendommenes brugstid.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse

Ejendomme under opførelse måles ved første indregning til kostprisen, der omfatter direkte henfør 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 baggrund 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 5 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 2022

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.

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:

Udlejningsprocent

$$\frac{\text{Udlejet areal} \times 100}{\text{Totalt areal}}$$

Afkast på ejendomsporteføljen

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

Egenkapitalens forrentning

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

Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2021	2022
Lejeindtægter		262.982	281.185
Ejendomsomkostninger		-54.067	-54.514
Bruttoresultat		208.915	226.671
Administrationsomkostninger	1	-16.215	-15.744
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		192.700	210.927
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	581.952	-132.673
Resultat før finansielle poster		774.652	78.254
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-559	-1.257
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		237.385	32.844
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		7	1.022
Andre finansielle indtægter		1.925	8.804
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-313	-1.012
Andre finansielle omkostninger		-136	-210
Resultat før skat		1.012.961	118.445
Skat af årets resultat	3	0	-25.734
Årets resultat	4	1.012.961	92.711

Balance

1.000 kr.	Note	2021	2022
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	5.278.820	5.568.360
Ejendomme under opførelse	5	213.474	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	16.144	13.773
Materielle anlægsaktiver, i alt		5.508.438	5.582.133
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	98.472	97.215
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	1.459.450	1.499.104
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	9	227.321	256.766
Andre kapitalandele	10	8.547	11.550
Finansielle anlægsaktiver, i alt		1.793.790	1.864.635
Anlægsaktiver, i alt		7.302.228	7.446.768
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		176.479	350.988
Andre tilgodehavender		21.370	6.573
Tilgodehavende vedrørende solgte ejendomme	11	0	157.575
Tilgodehavender, i alt		197.849	515.136
Likvide beholdninger		20.501	19.341
Omsætningsaktiver, i alt		218.350	534.477
Aktiver, i alt		7.520.578	7.981.245
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	12	18.000	18.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		750.755	782.342
Overført resultat		6.227.002	6.288.600
Egenkapital, i alt		6.995.757	7.088.942
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	14	0	363.178
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser	13	87	89
Langfristede gældsforpligtelser, i alt		87	363.267
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser		5.779	1.930
Gæld til tilknyttede virksomheder		411.599	334.437
Selskabsskat		0	5.618
Anden gæld		103.309	182.630
Periodeafgrænsningsposter	15	4.047	4.421
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		524.734	529.036
Gældsforpligtelser i alt		524.821	892.303
Passiver, i alt		7.520.578	7.981.245
Nærtstående parter	16		
Koncernregnskab og koncernforbindelser	17		
Eventualforpligtelser	18		
Efterfølgende begivenheder	19		

Noterne 1-19 er en del af årsregnskabet.

Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
2021				
Egenkapital primo	17.600	513.929	3.044.717	3.576.246
Tilskud fra koncern			493	493
Tilgang (afgang) af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed mv.			406.057	406.057
Kapitalforhøjelse	400	0	1.999.600	2.000.000
Overført af årets resultat		236.826	776.135	1.012.961
Egenkapital ultimo	18.000	750.755	6.227.002	6.995.757
2022				
Egenkapital primo	18.000	750.755	6.227.002	6.995.757
Tilskud fra koncern			474	474
Overført af årets resultat	0	31.587	61.124	92.711
Egenkapital ultimo	18.000	782.342	6.288.600	7.088.942

Noter

1.000 kr. 2021 2022

Note 1. Administrationsomkostninger

Direktion og personale:		
Lønninger	7.300	7.261
Pension	1.146	1.142
Udgifter til social sikring	146	129
Medarbejder aktier	493	474
	9.085	9.006

Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets bestyrelse.

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

Gennemsnitligt antal heltidsansatte	8	8
Lovpligtig revision af årsregnskabet	98	100
	98	100

Note 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	578.287	-193.183
Gvinster og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	3.665	60.510
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	581.952	-132.673

Note 3. Skat af årets resultat

Aktuel skat	0	70.179
Ændring i udskudt skat	0	363.179
Regulering vedr. tidligere år	0	-407.623
Skat af årets resultat	0	25.734

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.

Note 4. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	236.826	31.587
Overført til overført resultat	776.135	61.124
	1.012.961	92.711

Note 5. Investeringsejendomme

	Bolig	Erhverv	i alt 2022
Dagsværdi primo	1.399.748	3.879.072	5.278.820
Årets tilgang	702.899	0	702.899
Aktiverede omkostninger	4.932	0	4.932
Årets afgang	0	-225.108	-225.108
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-79.386	-113.797	-193.183
Dagsværdi ultimo	2.028.193	3.540.167	5.568.360

Ejendomme under opførelse:

Dagsværdi primo	213.474	0	213.474
Årets tilgang	489.425	0	489.425
Overført fra 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

Kostpris primo 2022 udgør 4.202.651 tkr. og kostprisen ultimo 2022 udgør 4.466.663 tkr.

Noter

1.000 kr.

Note 5. Investeringsjendomme (fortsat)	Bolig	Erhverv	i alt 2021
Dagsværdi primo	836.229	3.482.158	4.318.387
Årets tilgang	388.848	0	388.848
Aktiverede omkostninger	-55	7.870	7.815
Årets afgang	0	-12.955	-12.955
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	174.726	401.999	576.725
Dagsværdi ultimo	1.399.748	3.879.072	5.278.820

Ejendomme under opførelse:

Årets tilgang	213.474	0	213.474
Dagsværdi ultimo	213.474	0	213.474

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Erhverv			3.879.072
Bolig (inkl. blandet bolig/erhverv)			1.399.748
Grunde og bygninger under opførelse			213.474
			5.492.294

Kostpris primo 2021 udgør 4.069.431 tkr. og kostprisen ultimo 2021 udgør 4.202.651 tkr.

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

Nøgletal 2022	Boliger	Erhverv	I alt
Antal m2	67.204	196.914	264.118
Pris pr. m2, 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.

Nøgletal 2021			
Antal m2	58.746	223.978	282.724
Pris pr. m2, i kr.	29.429	17.319	19.440
Laveste afkast	3,5	3,8	3,5
Højeste afkast	4,5	7,5	7,5
gennemsnitlig afkast	3,8	4,8	4,6
Antal ejendomme	5	18	23

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 397 mio.kr.

Note 6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2021	2022
Kostpris	31.224	31.733
Årets tilgang	509	254
Kostpris ultimo	31.733	31.987
Af- og nedskrivninger primo	12.825	15.589
Årets afskrivninger	2.764	2.625
Af- og nedskrivninger ultimo	15.589	18.214
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.144	13.773

Noter

1.000 kr. **2021** **2022**

Note 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris	9.134	104.810
Årets tilgang	95.676	0
Kostpris ultimo	104.810	104.810
Værdireguleringer primo	-5.779	-6.338
Årets resultat	-559	-1.257
Værdireguleringer ultimo	-6.338	-7.595
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	98.472	97.215

Rådhuskontorerne 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	758.107
Årets tilgang	0	50.810
Kostpris ultimo	758.107	808.917
Værdiregulering primo	486.141	701.343
Årets værdiregulering	237.385	32.844
Årets udlodning	-22.183	-44.000
Værdiregulering ultimo	701.343	690.187
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.459.450	1.499.104

Margretheholm P/S er 50 % ejet og har hjemsted i Hellerup. Årets resultat for selskabet udgør 35.083 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 917.903 tkr.

Komplementarselskabet Margretheholmen ApS er 50 % ejet og har hjemsted i Hellerup. Årets resultat for selskabet udgør 2 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 72 tkr.

Havneholmen P/S er 50 % ejet og har hjemsted i Kongens Lyngby. Årets resultat for selskabet udgør -9.653 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 1.194.936 tkr.

Komplementarselskabet Havneholmen ApS er 50 % ejet og har hjemsted i Kongens Lyngby. Årets resultat for selskabet udgør 3 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 80 tkr.

K/S Ejendomsolding Banemarksvej er 40 % ejet og har hjemsted i Odense. Årets resultat for selskabet udgør 1.131 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 357.269 tkr.

Komplementarselskabet Banemarksvej ApS er 40 % ejet og har hjemsted i Odense. Årets resultat for selskabet udgør 3 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 50.242 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 608.392 tkr.

Komplementarselskabet Ottilia ApS er 50 % ejet og har hjemsted i Kongens Lyngby. Årets resultat for selskabet udgør -6 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 48 tkr.

Note 9. Tilgodehavende hos associerede virksomheder

Kostpris primo	251.812	227.321
Årets tilgang	0	51.945
Årets afgang	24.491	22.500
Kostpris ultimo	227.321	256.766
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	227.321	256.766

Note 10. Andre kapitalandele

Kostpris ultimo	3.150	3.150
Værdiregulering primo	3.549	5.397
Årets værdiregulering	1.848	3.003
Værdiregulering ultimo	5.397	8.400
Andre kapitalandele	8.547	11.550

Note 11. Tilgodehavende vedrørende solgte ejendomme

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

Noter

1.000 kr. 2021 2022

Note 12. 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 13. Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser

Personaleydelser	87	89
------------------	----	----

Note 14. Udskudt skat

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

Note 15. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt leje	4.047	805
Periodeafgrænsningsposter	4.047	805

Note 16. Nærtstående parter

Mellemværende med nærtstående parter (tilknyttede virksomheder):

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	176.479	350.988
Gæld til tilknyttede virksomheder	411.599	334.437

Der henvises til note 1 for informationer om aflønning af bestyrelse og direktion.

Mellemværende forfalder på anfordring

Note 17. 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, Livsforsikringsselskab A/S.

Note 18. Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse	121.164	104.504
-----------------------------	---------	---------

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 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 2022 udgør nettetilgodehavende fra SKAT for selskaber og filialer omfattet af sambeskatningen 170 mio.kr. (nettotilgodehavende 204 mio.kr.). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskatter på udbytte m.v. kan medføre, at selskabernes nettotilgodehavende eller nettogæld kan stige.

Note 19. Efterfølgende begivenheder

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

PENNEO

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

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

Vivian Weis Byrholt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-833507790282

IP: 195.189.xxx.xxx

2023-05-24 12:52:05 UTC

NEM ID 

Flemming Bæk Engelhardt

Adm. direktør

Serienummer: 896e7914-2235-465f-bf3e-dac2c9148b26

IP: 195.189.xxx.xxx

2023-05-24 13:00:44 UTC

Mit ID 

Mads Christian Arklint

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8a0cffc5-b61e-471f-b405-14307a2eb5d8

IP: 158.233.xxx.xxx

2023-05-24 14:43:36 UTC

Mit ID 

Niels Henrik Thornval

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cc5ff679-b8f1-40ad-b71b-95bfa36d31a0

IP: 195.189.xxx.xxx

2023-05-26 13:22:31 UTC

Mit ID 

HUGO PREUTZ

Bestyrelsesformand

Serienummer: 19830729xxxx

IP: 158.233.xxx.xxx

2023-05-30 12:12:17 UTC

BankID 

Per Rolf Larsen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

Serienummer: bb561a7a-251a-4c91-96e3-ab8e08edc28b

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-05-30 12:55:20 UTC

Mit ID 

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 i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

Tine Stampe Nielsen

Dirigent

Serienummer: 8204b2f4-fa87-4db9-a9e7-ffc136d918e6

IP: 195.189.xxx.xxx

2023-05-30 13:10:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: BTAC3-G8YEG-FD5OD-1GZEY-C3DH6-P11WA

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>