

## **Velliv Ejendomsinvestering P/S**

Lautrupvang 10  
2750 Ballerup

CVR-nr. 10 23 97 02

### **Årsrapport for 2023**

38. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Den 20. februar 2024

Solveig Birte Rannje  
(Dirigent)

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletaloversigt	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsrapport for 2023</b>	
Regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Velliv Ejendomsinvestering P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 20. februar 2024

## Direktion

Solveig Birte Rannje

## Bestyrelse

Henning Anders Stensbøl Christiansen  
formand

Gitte Minet Aggerholm

Morten Møller

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Velliv Ejendomsinvestering P/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 Velliv Ejendomsinvestering P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter ("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 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 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 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:

- 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 20. februar 2024  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne33687

Christopher Kowalczyk  
statsautoriseret revisor  
mne47863

# Selskabsoplysninger

## Adresse

Velliv Ejendomsinvestering P/S  
Lautrupvang 10  
2750 Ballerup

Telefon: 70 30 20 20  
E-mail: info@deas.dk

CVR-nr. 10 23 97 02  
Regnskabsperiode: 1. januar – 31. december

## Bestyrelse

Henning Anders Stensbøl Christiansen, formand  
Gitte Minet Aggerholm  
Morten Møller

## Direktion

Solveig Birte Rannje

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes, den 20. februar 2024

# Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio. kr.)

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Resultatopgørelse</b>					
Lejeindtægter	324,8	337,1	355,0	349,0	390,0
Bruttoresultat	-166,2	617,3	563,3	393,1	534,1
Resultat af primær drift	-187,6	594,2	540,0	370,0	510,0
Resultat af finansielle poster	2,4	-0,4	-1,0	-1,0	-1,0
Årets resultat	-132,0	741,2	557,0	381,0	521,0

## Balance

Materielle anlægsaktiver (ejendomme)	5.805,5	6.104,7	6.789,0	6.608,0	6.518,0
Investeringer i materielle anlægsaktiver	161,6	71,8	57,0	95,1	69,2
Aktiver i alt	8.135,6	8.426,6	7.522,0	7.451,0	7.228,0
Egenkapital i alt	8.008,1	8.315,1	7.401,0	7.319,0	7.088,0

## Nøgletal \*)

Ejendommenes afkast:					
ekskl. værdiregulering	4,1%	4,3%	4,3%	4,3%	5,1%
inkl. værdiregulering	-2,9%	10,1%	8,9%	6,2%	8,5%
Egenkapitalforrentning	-1,6%	9,4%	7,60%	5,30%	7,50%
Soliditetsgrad	98,4%	98,7%	98,40%	98,20%	98,10%
Udlejningsprocent **)	93,9%	91,5%	90,00%	88,10%	85,60%

## Beregning af nøgletal

Ejendommenes afkast ekskl. værdiregulering	Ejendomsresultat for værdireguleringer / ½ (investeringsejendomme, primo + ultimo)
Ejendommenes afkast inkl. værdiregulering	Ejendomsresultat efter værdireguleringer / ½ (investeringsejendomme, primo + ultimo)
Egenkapitalforrentning	Årets resultat x 100 / ½ (egenkapital, primo + ultimo)
Soliditetsgrad	Egenkapital x 100 / balancesum

\*)

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Recomandations & Ratios".

\*\*)

Beregnet på lejeværdien.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at drive virksomhed indenfor investering i, samt udlejning og administration af egne ejendomme.

## Koncernforhold

Selskabet indgår i Velliv koncernen. Aktiekapitalen på kr. 1.052,9 mio. kr. ejes 100% af Velliv, Pension og Livsforsikring A/S, Ballerup.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

### Årets resultat

Årets lejeindtægter var 324,8 mio. kr. mod 337,1 mio. kr. i 2022. Årets resultat udviser et underskud før skat på 132,0 mio. kr. mod et overskud på 741,2 mio. kr. i 2022. Årets resultat før værdireguleringer på 289,1 mio. kr. er lavere end forventet, men anses for tilfredsstillende. Årsagen til det lavere resultat for 2023 skyldes primært negative værdireguleringer i dattervirksomhed med 75,6 mio. kr. imod 89,4 mio. kr. i positive værdireguleringer året før.

Ejendomsresultatet inkl. værdiregulering har forrentet investeringen i ejendommene med -2,9% mod 10,1% i 2022. Ekskl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 4,1% mod 4,3% i 2022.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på -1,6%.

Forslag til resultatdisponering fremgår af note 9.

### Selskabets finansielle stilling

Selskabets aktiver i alt udgør ved årets slutning 8.135,6 mio. kr., og egenkapitalen udgør 8.008,1 mio. kr., svarende til en soliditet på 98,4%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 5.805,5 mio. kr. ultimo 2023.

### Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølge bestod ultimo året af 55 ejendomme.

### Salg af investeringsaktiver

Selskabet har jf. sin investeringsstrategi solgt 1 ejendom og 9 lejligheder i 2023 og realiseret en gevinst på 10,4 mio. kr. Ejendommene er solgt for en samlet salgssum på 40,6 mio. kr.

### Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 93,9% målt på lejeværdi. Af selskabets 55 ejendomme, er 32 ejendomme fuldt udlejet. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 324,8 mio. kr.

Selskabet har gennem sin investerings- og vedligeholdelsespolitik sikret, at ejendommene til stadighed er af en kvalitet, der gør dem attraktive som lejemål.

### Usikkerheder og risici

Selskabets ejendomme er velbeliggende med stabile lejere, og der forventes derfor også fremover en tilfredsstillende udlejning og indtjening.



Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningerne foretages ved anvendelse af DCF-model, som indeholder en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger som kan være behæftet med usikkerhed. Skønnene vedrører blandt andet fremtidige betalingsstrømme samt diskonteringsrente.

Selskabet gennemfører alle transaktioner i danske kroner og vil derfor ikke blive påvirket af udsving i valutakurser. Der er derfor ikke valutarisici i selskabet.

### **Samfundsansvar og miljøforhold**

Velliv Ejendomsinvestering P/S er et 100 pct. ejet datterselskab under Velliv, Pension & Livsforsikring A/S, CVR-nr. 24 26 05 77. Selskabet følger moderselskabets governance struktur, og det indebærer, at Velliv Ejendomsinvestering P/S følger Velliv's retningslinjer i forhold til blandt andet menneskerettigheder, sociale forhold og medarbejderforhold, antikorruption samt klima og miljø, jf. selskabslovens §99a. For yderligere information henvises til Velliv koncernens CSR-rapport, der er inkluderet i Velliv's årsrapport. Heri beskrives blandt andet Velliv's relevante politikker på området.

### **Måltal for det underrepræsenterede køn i bestyrelsen**

	<b>2023</b>
<b>Øverste ledelsesorgan</b>	
Samlet antal medlemmer	3
Underrepræsenteret køn i pct.	33,3%

Der er opnået ligelig kønsfordeling i øverste ledelsesorgan, da der jf. Erhvervsstyrelsen er ligelig fordeling, når 1 ud af 3 medlemmer af bestyrelsen er kvinder.

### **Øvrige ledelsesniveauer**

Samlet antal medlemmer	1
Underrepræsenteret køn i pct.	100%

Det er bestyrelsens vurdering, at generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer skal vælges på baggrund af erfaring med bestyrelsesarbejde, branchekendskab, ledelsesarbejde, strategiarbejde, samfundsansvar samt et for selskabet relevant netværk.

Selskabets direktion består af ét medlem og opfylder således kravene om ligelig fordeling. Selskabet har ikke nogen ansatte på øvrige ledelsesniveauer under direktionen.

### **Dataetik**

Selskabet har ikke udarbejdet en egentlig politik for området, da den daglige administration af ejendommene varetages af en ekstern administrator DEAS, der har egen politik inden for dataetik, der også gælder for det arbejde, der udføres for kunderne. DEAS forpligter sig derfor til at sikre, at data anvendes på en sikker og fuldt ud gennemsigtig måde og med det formål at levere den bedst mulige service i alle vores forretningsmæssige relationer med samtidig bærende principper om respekt for individet og den enkeltes værdighed; respekt for privat- og familieliv samt beskyttelse af personoplysninger. Velliv Ejendomsinvestering P/S vil løbende vurdere, om der er behov for en politik for dataetik.

### **Øvrige forhold**

Selskabets administration varetages af DEAS A/S. For administrationen betales vederlag på markedsbaserede vilkår. Selskabet har ingen ansatte.

## **Fremtiden**

Selskabet vil fortsat lægge vægt på at fastholde en høj udlejningsprocent på det bedst opnåelige lejeniveau. Ejendommene vil løbende blive vedligeholdt, således at de til enhver tid lever op til de krav, der stilles til udlejning.

Selskabet vil løbende vurdere markedet for erhvervs- og beboelsejendomme og foretage de investeringer og salg, der er nødvendige for at optimere forrentningen af egenkapitalen. Ejendomme der ikke passer ind i investeringsstrategien vil blive frasolgt, såfremt vilkårene er attraktive.

Selskabets indtjening for 2024 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme og resultat af kapitalandele forventes at ligge ca. 25 mio. kr. lavere end resultatet for 2023 svarende til niveauet 215 til 220 mio. kr.

# Regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for Velliv Ejendomsinvestering P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en stor klasse C-virksomhed.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Korrektion af sammenligningstal

Der er foretaget en uvæsentlig reklassifikation af sammenligningstal for pengestrømsopgørelsen. Reklassifikationen har hverken effekt på resultat eller egenkapital.

Årsregnskab for 2023 er aflagt i DKK.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til dagsværdi. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen, medmindre andet er anført nedenfor.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningerne foretages ved anvendelse af DCF-modellen, som indeholder en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger som kan være behæftet med usikkerhed. Skønnene vedrører blandt andet fremtidige betalingsstrømme samt diskonteringsrente.

## Skatteforhold

Et partnerselskab er ikke et selvstændigt skattesubjekt og er derfor ikke selvstændig skattepligtig. Skattepligten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

## Øvrige forhold

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Regnskabet for Velliv Ejendomsinvestering P/S og tilknyttede dattervirksomheder indgår i koncernregnskabet for Velliv Foreningen f.m.b.a., Ballerup, CVR-nr. 36 74 14 22.

## **Resultatopgørelse**

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendommene. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger og udvendig vedligeholdelse. Indtægter vedrørende varmeregnskabet og bidrag til indvendig vedligeholdelse indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Udgifter vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet og indvendig vedligeholdelse over balancen.

### **Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af datter- og associerede virksomheders resultat efter skat og efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsaktiver indeholder regulering til dagsværdi samt gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme.

### **Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet og investeringsejendomme, herunder omkostninger til administrator, rådgivere m.v. samt selskabets andel af omkostninger forbundet med forvaltning af investeringsaktiver.

### **Finansielle poster**

Renteindtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Herunder amortisering af finansielle forpligtigelser.

## **Balance**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen. Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau) samt et forventet normalårsresultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et fastsat inflationskorrigeret afkastkrav hertil tillægges værdien af deposita. Forrentningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommenes art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og forventede udlejningssituation, dog er 2 ejendomme værdiansat til forventet salgspris, da denne anses for at give et retvisende billede af ejendommenes aktuelle dagsværdi. Der har ikke været involveret eksterne eksperter i målingen. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder**

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi, med fradrag af tab ved værdiforringelse.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indeståender i selskabets pengeinstitut. Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

### **Egenkapital - 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 indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen, har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### **Deposita og forudbetalt leje**

Deposita måles til amortiseret kostpris og består af lejedeosita og forudbetalt leje.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

### **Pengestrømsopgørelse**

#### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændring i driftskapital samt betalt skat for året.

#### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

#### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af ejendomme m.v.

### **Likvider**

Likvider omfatter selskabets indeståender i pengeinstitutter.



# Balance

Mio. kr.	2023	2022
Note		
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
6 Investeringsejendomme	5.805,5	6.104,7
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.805,5</b>	<b>6.104,7</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
7 Kapitalandele i dattervirksomheder	2.079,2	2.016,6
8 Kapitalandele i associerede virksomheder	140,1	154,6
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.219,3</b>	<b>2.171,2</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.024,8</b>	<b>8.275,9</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	12,6	11,9
Tilgodehavender hos administrator	0,0	6,4
Tilgodehavender lejere	2,7	3,1
Andre tilgodehavender	4,9	2,2
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>20,2</b>	<b>23,6</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>90,6</b>	<b>127,1</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>110,8</b>	<b>150,7</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.135,6</b>	<b>8.426,6</b>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Aktiekapital	1.052,9	1.052,9
Overkurs ved emission	0,0	450,1
Overført overskud	6.930,2	6.637,1
Foreslået udbytte	25,0	175,0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.008,1</b>	<b>8.315,1</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensatte forpligtelser i henhold til Boliglovgivningen	0,7	1,0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0,7</b>	<b>1,0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Deposita og forudbetalt leje	102,2	94,9
Anden gæld	24,6	15,6
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>126,8</b>	<b>110,5</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.135,6</b>	<b>8.426,6</b>
9 Resultatdisponering		
10 Eventualforpligtelser		
11 Nærtstående parter		
12 Ledelsesvederlag		
13 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		
14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen		

# Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.

## Egenkapital

	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2022	1.030,0	0,0	6.070,9	300,0	7.400,9
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	0,0	-300,0	-300,0
Kapitalforhøjelse	22,9	450,1	0,0	0,0	473,0
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	566,2	175,0	741,2
Saldo 1. januar 2023	1.052,9	450,1	6.637,1	175,0	8.315,1
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	0,0	-175,0	-175,0
Overført til overført overskud	0,0	-450,1	450,1	0,0	0,0
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	-157,0	25,0	-132,0
<b>Saldo 31. december 2023</b>	<b>1.052,9</b>	<b>0,0</b>	<b>6.930,2</b>	<b>25,0</b>	<b>8.008,1</b>

Selskabskapitalen består af 1.052.941 aktier á nominelt 1.000 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.



# Pengestrømsopgørelse

Mio. kr.	2023	2022
Note		
Årets resultat	-132,0	741,2
Værdiregulering af investeringsejendomme	421,1	-351,6
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-10,1	4,0
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	-43,1	-151,4
14 Ændring i driftskapitalen	19,4	-15,2
<b>Pengestrøm fra drift</b>	<b>255,3</b>	<b>227,0</b>
Kapitalforhøjelse	0,0	473,0
Udbetalt udbytte	-175,0	-300,0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-175,0</b>	<b>173,0</b>
Investeringer i associerede virksomheder	24,6	5,1
Investeringer i dattervirksomheder	-19,5	-1.432,0
Tilgange på ejendomme	-161,6	-71,8
Salg af ejendomme	39,7	1.107,7
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-116,8</b>	<b>-391,0</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-36,5</b>	<b>9,0</b>
Likvider 1. januar	127,1	118,1
<b>Likvider 31. december</b>	<b>90,6</b>	<b>127,1</b>

# Noter

Mio. kr.	2023	2022
<b>1 Ejendommenes driftsomkostninger</b>		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	36,6	29,6
<b>2 Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Årtet opskrivninger	98,3	491,9
Årets nedskrivninger	-529,8	-149,7
Gevinst ved salg af ejendomme	10,4	9,4
<b>Værdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>-421,1</b>	<b>351,6</b>
<b>3 Eksterne omkostninger</b>		
I administrationsomkostninger indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer: Honorar for lovpligtig revision af årsregnskabet til PricewaterhouseCoopers, CVR-nr. 33 77 12 31	0,1	0,1
<b>Eksterne omkostninger i alt</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Andre renteindtægter	2,7	0,2
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>2,7</b>	<b>0,0</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre renter	-0,3	-0,6
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,6</b>
<b>6 Investeringsejendomme</b>		
<b>Anskaffelsessum</b>		
Saldo 1. januar	5.091,7	6.249,5
Årets investeringer	161,6	71,8
Årets salg	-20,1	-1.229,6
<b>Saldo 31. december</b>	<b>5.233,2</b>	<b>5.091,7</b>
<b>Værdireguleringer</b>		
Saldo primo	1.013,0	539,6
Årets værdireguleringer	-431,5	342,1
Værdiregulering afhændede ejendomme	-9,2	131,3
<b>Saldo 31. december</b>	<b>572,3</b>	<b>1.013,0</b>
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>5.805,5</b>	<b>6.104,7</b>

# Noter

Mio. kr.

## 6 Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 7 boligejendomme på i alt 22.928 m<sup>2</sup> (25.615 kr./m<sup>2</sup>), 27 kontorejendomme på i alt 320.906 m<sup>2</sup> (12.507 kr./m<sup>2</sup>), 16 blandede ejendomme på i alt 50.609 m<sup>2</sup> (14.135 kr./m<sup>2</sup>), 4 forretningsejendomme på i alt 20.518 m<sup>2</sup> (21.299 kr./m<sup>2</sup>), samt 1 industriejendom på i alt 13.336 m<sup>2</sup> (3.929 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Bolig	Kontor	Blandede	Forretning	Industri	I alt
<b>Dagsværdi</b>						
2023	587,3	4.013,4	715,4	437,0	52,4	5.805,5
2022	632,4	4.145,0	758,3	467,3	101,8	6.104,7
<b>Andel af portefølje</b>						
2023	10,1%	69,1%	12,3%	7,5%	0,9%	100,0%
2022	10,4%	67,9%	12,4%	7,7%	1,7%	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

<b>Tomgang</b>						
2023	3,6%	3,3%	22,0%	4,0%	27,1%	6,8%
2022	9,8%	3,5%	19,3%	2,3%	14,9%	6,5%
<b>Diskonteringsfaktor</b>						
2023	6,4%	7,4%	7,6%	8,1%	8,4%	7,4%
2022	6,1%	6,9%	7,2%	7,7%	8,5%	6,9%
<b>Følsomhed</b>						
+0,25%	-5,2	-177,2	-22,6	-10,9	-2,5	-218,5
-0,25%	5,3	195,1	24,8	12,1	2,7	240,0

Selskabets investeringsejendomme i København består af 2 boligejendomme på i alt 10.971 m<sup>2</sup> (34.141 kr./m<sup>2</sup>), 8 kontorejendomme på i alt 166.083 m<sup>2</sup> (10.746 kr./m<sup>2</sup>), 2 blandede ejendomme på i alt 3.782 m<sup>2</sup> (20.740 kr./m<sup>2</sup>) samt 2 forretningsejendomme på i alt 11.613 m<sup>2</sup> (28.557 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Bolig	Kontor	Blandede	Forretning	Industri	I alt
<b>Beliggenhed</b>						
København						
<b>Dagsværdi</b>						
2023	374,6	1.784,8	78,4	331,6	i/r	2.569,4
2022	400,5	1.867,9	73,0	356,5	i/r	2.698,0
<b>Andel af portefølje</b>						
2023	14,6%	69,5%	3,1%	12,9%	i/r	100,0%
2022	14,8%	69,2%	2,7%	13,2%	i/r	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

<b>Tomgang</b>						
2023	2,0%	3,8%	5,3%	3,5%	i/r	3,5%
2022	10,8%	2,5%	16,4%	0,0%	i/r	3,7%
<b>Diskonteringsfaktor</b>						
2023	6,0%	6,7%	6,3%	7,6%	i/r	6,7%
2022	5,5%	6,2%	5,9%	7,3%	i/r	6,2%
<b>Følsomhed</b>						
+0,25%	-1,6	-94,5	-4,3	-7,7	i/r	-108,2
-0,25%	1,7	105,0	4,8	8,7	i/r	120,2

# Noter

Mio. kr.

## 6 Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme i Forstæder nord for København består af 3 boligejendomme på i alt 9.861 m<sup>2</sup> (18.223 kr./m<sup>2</sup>), 2 kontorejendomme på i alt 18.970 m<sup>2</sup> (22.499 kr./m<sup>2</sup>), 3 blandede ejendomme på i alt 6.882 m<sup>2</sup> (19.313 kr./m<sup>2</sup>) samt 1 industriejendom på i alt 13.336 m<sup>2</sup> (3.929 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Bolig	Kontor	Blandede	Forretning	Industri	I alt
<b>Beliggenhed</b>						
Forstæder nord for København						
<b>Dagsværdi</b>						
2023	179,7	426,8	132,9	i/r	52,4	791,8
2022	196,1	445,6	137,0	i/r	85,8	864,5
<b>Andel af portefølje</b>						
2023	22,7%	53,9%	16,8%	i/r	6,6%	100,0%
2022	22,7%	51,5%	15,8%	i/r	9,9%	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

<b>Tomgang</b>						
2023	7,9%	0,0%	1,7%	i/r	27,1%	6,1%
2022	2,9%	0,0%	2,9%	i/r	17,9%	4,6%
<b>Diskonteringsfaktor</b>						
2023	7,1%	7,5%	7,1%	i/r	8,4%	7,4%
2022	7,3%	6,8%	6,7%	i/r	8,3%	7,0%
<b>Følsomhed</b>						
+0,25%	-3,4	-17,6	-3,3	i/r	-2,5	-26,9
-0,25%	3,5	19,3	3,6	i/r	2,7	29,1

Selskabets investeringsejendomme i Forstæder syd/vest for København består af 1 boligejendom på i alt 1.343 m<sup>2</sup> (13.403 kr./m<sup>2</sup>), samt 5 kontorejendomme på i alt 83.415 m<sup>2</sup> (13.334 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. 1 boligejendom er værdiansat til udbudspris ved mægler vurdering. 1 kontorejendom anskaffet i regnskabsåret er værdiansat til anskaffelsespris.

Ejendomstype	Bolig	Kontor	Blandede	Forretning	Industri	I alt
<b>Beliggenhed</b>						
Forstæder syd/vest for København						
<b>Dagsværdi</b>						
2023	18,0	1.112,3	i/r	i/r	i/r	1.130,3
2022	17,1	1.151,2	i/r	i/r	i/r	1.168,3
<b>Andel af portefølje</b>						
2023	1,6%	98,4%	i/r	i/r	i/r	100,0%
2022	1,5%	98,5%	i/r	i/r	i/r	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

<b>Tomgang</b>						
2023	8,7%	3,9%	i/r	i/r	i/r	4,0%
2022	0,0%	2,2%	i/r	i/r	i/r	2,1%
<b>Diskonteringsfaktor</b>						
2023	7,4%	7,8%	i/r	i/r	i/r	7,8%
2022	7,6%	7,2%	i/r	i/r	i/r	7,2%
<b>Følsomhed</b>						
+0,25%	0,0	-40,2	i/r	i/r	i/r	-40,2
-0,25%	0,0	44,0	i/r	i/r	i/r	44,0

# Noter

Mio. kr.

## 6 Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme på Sjælland består af 3 blandede ejendomme på i alt 15.199 m<sup>2</sup> (9.654 kr./m<sup>2</sup>), samt 1 forretningssejendom på i alt 7.836 m<sup>2</sup> (12.065 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Bolig	Kontor	Blandede	Forretning	Industri	I alt
<b>Beliggenhed</b>						
Sjælland						
<b>Dagsværdi</b>						
2023	i/r	i/r	146,7	94,5	i/r	241,3
2022	i/r	i/r	161,7	100,4	i/r	262,1
<b>Andel af portefølje</b>						
2023	i/r	i/r	60,8%	39,2%	i/r	100,0%
2022	i/r	i/r	61,7%	38,3%	i/r	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

<b>Tomgang</b>						
2023	i/r	i/r	22,5%	6,3%	i/r	15,9%
2022	i/r	i/r	18,1%	7,9%	i/r	14,0%
<b>Diskonteringsfaktor</b>						
2023	i/r	i/r	8,7%	9,6%	i/r	9,0%
2022	i/r	i/r	8,3%	9,1%	i/r	8,6%
<b>Følsomhed</b>						
+0,25%	i/r	i/r	-5,2	-2,8	i/r	-8,0
-0,25%	i/r	i/r	5,6	3,0	i/r	8,6

Selskabets investeringsejendomme i Aarhus består af 1 boligejendom på i alt 753 m<sup>2</sup> (19.984 kr./m<sup>2</sup>), 8 kontorejendomme på i alt 29.386 m<sup>2</sup> (13.552 kr./m<sup>2</sup>), 3 blandede ejendomme på i alt 12.950 m<sup>2</sup> (18.992 kr./m<sup>2</sup>) samt 1 forretningsejendom på i alt 1.069 m<sup>2</sup> (10.134 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Bolig	Kontor	Blandede	Forretning	Industri	I alt
<b>Beliggenhed</b>						
Aarhus						
<b>Dagsværdi</b>						
2023	15,0	398,2	245,9	10,8	i/r	670,1
2022	18,6	381,1	263,7	10,4	i/r	673,8
<b>Andel af portefølje</b>						
2023	2,2%	59,4%	36,7%	1,6%	i/r	100,0%
2022	2,8%	56,6%	39,1%	1,5%	i/r	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

<b>Tomgang</b>						
2023	0,0%	2,2%	31,4%	0,0%	i/r	13,0%
2022	13,5%	10,8%	24,1%	0,0%	i/r	15,5%
<b>Diskonteringsfaktor</b>						
2023	7,1%	8,5%	7,2%	9,0%	i/r	8,0%
2022	7,0%	8,3%	6,7%	8,9%	i/r	7,7%
<b>Følsomhed</b>						
+0,25%	-0,2	-13,9	-6,6	-0,3	i/r	-21,0
-0,25%	0,2	15,0	7,2	0,4	i/r	22,8

# Noter

Mio. kr.

## 6 Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom i Randers på i alt 6.761 m<sup>2</sup> er solgt i regnskabsåret.

Ejendomstype	Bolig	Kontor	Blandede	Forretning	Industri	I alt
<b>Beliggenhed</b>						
Randers						
<b>Dagsværdi</b>						
2023	i/r	i/r	i/r	i/r	0,0	0,0
2022	i/r	i/r	i/r	i/r	16,0	16,0
<b>Andel af portefølje</b>						
2023	i/r	i/r	i/r	i/r	0,0%	0,0%
2022	i/r	i/r	i/r	i/r	100,0%	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

<b>Tomgang</b>						
2023	i/r	i/r	i/r	i/r	i/r	i/r
2022	i/r	i/r	i/r	i/r	0,0%	0,0%
<b>Diskonteringsfaktor</b>						
2023	i/r	i/r	i/r	i/r	i/r	i/r
2022	i/r	i/r	i/r	i/r	9,5%	9,5%
<b>Følsomhed</b>						
+0,25%	i/r	i/r	i/r	i/r	i/r	i/r
-0,25%	i/r	i/r	i/r	i/r	i/r	i/r

Selskabets investeringsejendomme i Trekantområdet består af 2 kontorejendomme på i alt 9.839 m<sup>2</sup> (7.302 kr./m<sup>2</sup>) og 2 blandede ejendomme på i alt 5.667 m<sup>2</sup> (7.971 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. 1 blandet ejendom er værdiansat til udbudspris ved mægler vurdering.

Ejendomstype	Bolig	Kontor	Blandede	Forretning	Industri	I alt
<b>Beliggenhed</b>						
Trekantområdet						
<b>Dagsværdi</b>						
2023	i/r	71,8	45,2	i/r	i/r	117,0
2022	i/r	81,4	51,6	i/r	i/r	132,9
<b>Andel af portefølje</b>						
2023	i/r	61,4%	38,6%	i/r	i/r	100,0%
2022	i/r	61,2%	38,8%	i/r	i/r	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

<b>Tomgang</b>						
2023	i/r	13,5%	42,9%	i/r	i/r	25,8%
2022	i/r	12,3%	39,2%	i/r	i/r	24,0%
<b>Diskonteringsfaktor</b>						
2023	i/r	9,1%	9,4%	i/r	i/r	9,2%
2022	i/r	8,7%	9,0%	i/r	i/r	8,8%
<b>Følsomhed</b>						
+0,25%	i/r	-2,6	-1,3	i/r	i/r	-3,9
-0,25%	i/r	2,7	1,4	i/r	i/r	4,2

# Noter

Mio. kr.

## 6 Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme i Aalborg består af 1 kontorejendom på i alt 11.035 m<sup>2</sup> (17.135 kr./m<sup>2</sup>) og 1 blandet ejendom på i alt 1.644 m<sup>2</sup> (10.250 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype Beliggenhed	Bolig	Kontor	Blandede	Forretning	Industri	I alt
Aalborg						
<b>Dagsværdi</b>						
2023	i/r	189,1	16,9	i/r	i/r	205,9
2022	i/r	186,7	17,7	i/r	i/r	204,4
<b>Andel af portefølje</b>						
2023	i/r	91,8%	8,2%	i/r	i/r	100,0%
2022	i/r	91,3%	8,7%	i/r	i/r	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

<b>Tomgang</b>						
2023	i/r	0,1%	0,0%	i/r	i/r	0,1%
2022	i/r	4,1%	0,0%	i/r	i/r	4,0%
<b>Diskonteringsfaktor</b>						
2023	i/r	8,2%	7,3%	i/r	i/r	8,1%
2022	i/r	7,9%	7,2%	i/r	i/r	7,8%
<b>Følsomhed</b>						
+0,25%	i/r	-7,3	0,0	i/r	i/r	-7,3
-0,25%	i/r	7,9	0,0	i/r	i/r	7,9

Selskabets investeringsejendomme i Odense består af 1 kontorejendom på i alt 2.179 m<sup>2</sup> (13.950 kr./m<sup>2</sup>) og 1 blandet ejendom på i alt 2.625 m<sup>2</sup> (15.050 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype Beliggenhed	Bolig	Kontor	Blandede	Forretning	Industri	I alt
Odense						
<b>Dagsværdi</b>						
2023	i/r	30,4	39,5	i/r	i/r	69,9
2022	i/r	31,1	43,3	i/r	i/r	74,4
<b>Andel af portefølje</b>						
2023	i/r	43,5%	56,5%	i/r	i/r	100,0%
2022	i/r	41,8%	58,2%	i/r	i/r	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

<b>Tomgang</b>						
2023	i/r	0,0%	24,6%	i/r	i/r	13,7%
2022	i/r	0,0%	10,8%	i/r	i/r	6,0%
<b>Diskonteringsfaktor</b>						
2023	i/r	9,0%	7,5%	i/r	i/r	8,1%
2022	i/r	8,7%	6,5%	i/r	i/r	7,4%
<b>Følsomhed</b>						
+0,25%	i/r	-1,0	-1,6	i/r	i/r	-2,6
-0,25%	i/r	1,1	1,8	i/r	i/r	2,9

# Noter

Mio. kr.

## 6 Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme i Øvrig Jylland består af 1 blandet ejendom på i alt 1.861 m<sup>2</sup> (5.271 kr./m<sup>2</sup>). Investerings-ejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Bolig	Kontor	Blandede	Forretning	Industri	I alt
<b>Beliggenhed</b>						
Øvrig Jylland						
<b>Dagsværdi</b>						
2023	i/r	i/r	9,8	i/r	i/r	9,8
2022	i/r	i/r	10,3	i/r	i/r	10,3
<b>Andel af portefølje</b>						
2023	i/r	i/r	100,0%	i/r	i/r	100,0%
2022	i/r	i/r	100,0%	i/r	i/r	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

<b>Tomgang</b>						
2023	i/r	i/r	19,3%	i/r	i/r	19,3%
2022	i/r	i/r	41,4%	i/r	i/r	41,4%
<b>Diskonteringsfaktor</b>						
2023	i/r	i/r	10,3%	i/r	i/r	10,3%
2022	i/r	i/r	10,0%	i/r	i/r	10,0%
<b>Følsomhed</b>						
+0,25%	i/r	i/r	-0,3	i/r	i/r	-0,3
-0,25%	i/r	i/r	0,3	i/r	i/r	0,3

**Tomgang:** Forventet tomgangsleje i % af forventede lejeindtægter, der hovedsagligt følger udviklingen i nettoprisindekset.

**Diskonteringsfaktor:** Vægtet gennemsnit af afkastprocenter inkl. forventet langsigtet inflation på 2% p.a.

**Følsomhed:** Ændring i dagsværdien pr. 31/12 2023 ved +/-0,25% 's ændring i diskonteringsfaktoren.



# Noter

Mio. kr.	2023	2022		
<b>7 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>				
<b>Anskaffelsessum</b>				
Saldo 1. januar	1.950,5	468,5		
Tilgang i året	44,5	1.482,0		
<b>Saldo 31. december</b>	<b>1.995,0</b>	<b>1.950,5</b>		
<b>Opskrivning til indre værdi</b>				
Saldo 1. januar	66,1	-35,3		
Årets resultat	43,1	151,4		
Udbetalt udbytte	-25,0	-50,0		
<b>Saldo 31. december</b>	<b>84,2</b>	<b>66,1</b>		
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>2.079,2</b>	<b>2.016,6</b>		
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Velliv Ejendomme Lyngby P/S	Ballerup	100%	2.034,2	43,0
Velliv Ejendomme Komplementar ApS	Ballerup	100%	0,5	0,1
Velliv Ejendomme Kilehaven K/S	Ballerup	100%	44,5	0,0
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
<b>Anskaffelsessum</b>				
Saldo 1. januar			263,7	263,7
<b>Saldo 31. december</b>			<b>263,7</b>	<b>263,7</b>
<b>Opskrivning til indre værdi</b>				
Saldo 1. januar			-109,1	-100,0
Årets resultat			10,1	-4,0
Udbetalt udbytte			-24,6	-5,1
<b>Saldo 31. december</b>			<b>-123,6</b>	<b>-109,1</b>
<b>Bogført værdi 31. december</b>			<b>140,1</b>	<b>154,6</b>
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Samejet Nymøllevvej 59-91	København	25%	140,1	10,1
<b>9 Resultatdisponering</b>				
Årets resultat foreslåes disponeret således:				
Overført til "Overført overskud"			-157,0	566,2
Udbytte for regnskabsåret			25,0	175,0
<b>Resultatdisponering i alt</b>			<b>-132,0</b>	<b>741,2</b>

# Noter

Mio. kr.

2023

2022

## 10 Eventualforpligtelser

Ved ophør af betingelserne for at anvende selskabsskattelovens § 3A påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtelse på 0,5 mio. kr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Velliv-koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende udvalgte grunde og bygninger. Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på ikke over 67 mio. kr. (2022: 58 mio. kr.).

## 11 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse  
Velliv, Pension & Livsforsikring A/S  
Lautrupvang 10, Ballerup

### Grundlag

Hovedaktionær, 100%

### Transaktioner

Porteføljeforvaltning og investeringsrådgivning varetages af Velliv Ejendomme A/S og udgør 9,2 mio. kr. for 2023. Ejendomsadministration varetages af DEAS A/S. Afregning herfor sker på markedsbaserede vilkår.

Velliv Foreningen f.m.b.a., Ballerup, CVR-nr. 36 74 14 22 udarbejder koncernregnskab for den største og mindste koncern, hvori Velliv Ejendomsinvestering P/S indgår som datterselskab.

## 12 Ledelsesvederlag

Som følge af at direktionen består af ét medlem samt at bestyrelsen ikke modtager honorar, benyttes lempelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven, hvormed der ikke gives oplysninger om ledelsesvederlag. Bestyrelsen modtager ikke honorar.

## 13 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.

## 14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen

Ændring i tilgodehavender	-3,4	-5,6
Ændring i andre hensatte forpligtigelser	-0,3	0,1
Ændring i deposita og forudbetalt leje	7,3	-13,6
Ændring i anden gæld	15,8	3,9
<b>Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen i alt</b>	<b>19,4</b>	<b>-15,2</b>