

**Dansk Ejendomsfond I A/S**  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

*CVR. 12 60 18 40*

## **Årsrapport for 2020**

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Den 5. marts 2021

Michael Brogaard Rønnelund  
(Dirigent)

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletalsoversigt	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab for 2020</b>	
Regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for Dansk Ejendomsfond I A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

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

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.

Frederiksberg, den 5. marts 2021

## Direktion

Solveig Birte Rannje

## Bestyrelse

Peter Olsson  
*Formand*

Solveig Birte Rannje

Daniel Hedemann Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Dansk Ejendomsfond I A/S

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejendomsfond I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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, samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. 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 5. marts 2021  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen  
statsautoriseret revisor  
Mne24822

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
statsautoriseret revisor  
mne32198

# Selskabsoplysninger

## **Adresse**

Dansk Ejendomsfond I A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

## **Bestyrelse**

Peter Olsson, formand  
Solveig Birte Rannje  
Daniel Hedemann Nielsen

## **Direktion**

Solveig Birte Rannje

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes den 5. marts 2021

# Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Resultatopgørelse</b>					
Lejeindtægt	155	159	152	147	148
Resultat primær drift	126	142	118	196	127
Resultat af finansielle poster	-4	-4	-4	-6	-6
Ejendomsresultat incl. avance, værdiregulering og associerede virksomheder	121	138	193	230	154
Årets resultat	121	138	189	224	148
<b>Balance</b>					
Materielle anlægsaktiver (Ejendomme)	2.456	2.452	2.404	2.377	2.301
Aktiver i alt	2.533	2.543	2.914	2.874	2.762
Egenkapital i alt	1.623	1.502	1.984	1.795	1.831
<b>Nøgletal *)</b>					
Ejendommens afkast: **)					
før værdiregulering	4,7%	5,3%	5,3%	5,2%	5,3%
incl. værdiregulering	5,7%	6,4%	5,5%	9,3%	6,1%
Egenkapitalforrentning	7,8%	7,9%	10,0%	12,4%	8,3%
Soliditetsgrad	64,0%	59,1%	68,1%	62,5%	66,3%
Udlejningsprocent ***)	94,0%	93,7%	94,7%	94,0%	96,1%

\*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal for 2015".

\*\*\*) Beregnet efter Hardy's formel og excl. igangværende byggerier.

Hardy's formel:  $\text{årets resultat} \times 100 / ((\text{ejd.værdi primo} + \text{ejd.værdi ultimo} - \text{årets resultat})/2 - \text{deposita og forudbetalt leje})$

Forudbetalt leje indgår i formlen med 1/8 af periodens erhvervslejeindtægter

\*\*\*\*) Beregnet på lejeværdien.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at drive virksomhed indenfor investering og udlejning af fast ejendom.

## Koncernforhold

Aktiekapitalen på 375,5 mio.kr. ejes 56,04% af Velliv Pension og Livsforsikring A/S, Ballerup, 25,00% af Pædagogernes Pension – Pensionskassen for pædagoger, København Ø og 18,96% af AP Pension, Livsforsikringsaktieselskab, København Ø.

## Øvrige forhold

Selskabet er en Alternativ Investerings Fond (AIF), hvorfor der er krav fra Finanstilsynet om, at der indgås en forvaltningsaftale med en Forvalter af Alternative Investerings Fonde (FAIF). Selskabet forvaltes derfor af DEAS Asset Management A/S. For forvaltningen betales vederlag på markedsbaserede vilkår. Selskabet har indgået en depositaraftale med Nordic Compliance Services A/S v/DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab, hvilket ligeledes er et krav i henhold til lovgivningen. Depositaraftalen påkræver, at depositaren skal sikre ejerskab af aktiver, overvåge pengestrømme, kontrollere efterlevelse af investeringsrestriktioner samt overvåge køb og salg af ejendomme.

DEAS Asset Management A/S blev godkendt af Finanstilsynet som forvalter af alternative investeringsfonde den 10. februar 2014.

DEAS Asset Management A/S forvalter selskabet indenfor aktionæroverenskomstens rammer og alle handlinger på portefølje- og ejendomsniveau, der jf. gældende ”Dispositions- og Attestationsbeføjelser” kræver at separat godkendelse sendes til bestyrelsens godkendelse inden igangsættelse.

Bestyrelsen modtager kvartalsvis risikorapportering samt stresstest for selskabet.

DEAS Asset Management A/S indberetter kvartalsvis til Finanstilsynet via Nationalbankens indberetningssystem FIONA Online.

Selskabets administration varetages af DEAS A/S.

Selskabet har ingen ansatte.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

### Årets resultat

Årets resultat for perioden 1. januar – 31. december 2020 udviser et overskud på 121,2 mio.kr. mod 137,8 mio.kr. i 2019. Af årets resultat udgør værdireguleringer 25,7 mio.kr. Årets resultat før værdiregulering er som forventet, og resultatet anses for tilfredsstillende.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 7,8% mod 7,9% i 2019.



Ejendomsresultatet har forrentet investeringen i ejendommene med 5,7%. Excl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 4,7%.

Forslag til resultatdisponering fremgår af note 6.

### **Selskabets finansielle stilling**

Selskabets balance udgør ved årets slutning 2.532,7 mio.kr., og egenkapitalen udgør 1.623,0 mio.kr., svarende til en soliditet på 64,0%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 2.456,2 mio.kr. ultimo 2020.

Selskabet har ultimo 2020 prioritetsgæld på 854,0 mio.kr.

### **Ejendomsinvesteringer**

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af 43 ejendomme med et bruttoetageareal på 217.486 m<sup>2</sup>.

Ejendommene er fortrinsvis placeret centralt i danske byer, og beliggenheden og vedligeholdelsesstanden gør ejendommene attraktive til udlejning og salg.

### **Salg af investeringsaktiver**

Selskabet har solgt 4 ejendomme og realiseret et tab på 2,4 mio.kr i 2020.

Ejendommene er solgt for en samlet salgssum på 44,5 mio.kr.

Yderligere to ejendomme er solgt med overtagelse i 1. kvartal 2021.

### **Udlejningsforhold**

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 94,0%, beregnet på basis af lejeværdien. Af selskabets 43 ejendomme, er 21 ejendomme fuldt udlejet. Den samlede lejeindtægt for perioden har udgjort 154,6 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.

Ejendommene måles til dagsværdi opgjort ved beregning baseret på en kapitalisering af ejendommens forventede driftsafkast og et til den enkelte ejendom knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommens art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningssituation. Det gennemsnitlige forrentningskrav specificeret på ejendomstyper fremgår af note 4.

Selskabet gennemfører alle transaktioner i danske kroner og indtjeningen vil derfor ikke umiddelbart blive påvirket af udsving i valutakurser. Selskabets belåning er optaget i danske kroner.

Danmark er i andet kvartal 2020 blevet ramt af COVID-19 pandemien. Dette har medvirket til, at nogle virksomheder, herunder lejere, er kommet under et likviditets- og indtjeningspres. Selskabet er i løbende dialog med dets lejere omkring deres situation og fremadrettet samarbejde.

## **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 2021 før renter og eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge på niveau med 2020.

# Regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for Dansk Ejendomsfond I A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde for en klasse C-virksomhed (mellem).

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 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.

## 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.

### Ejendommens 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.

### Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder regulering til dagsværdi.

### **Eksterne omkostninger**

I eksterne omkostninger indregnes 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.

### **Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder**

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

### **Finansielle poster**

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

### **Skatteforhold**

Ejendomsselskaber er fritaget for selvstændig selskabsbeskatning, når gennemsnitlig mindst 90% af balancesummen udgøres af fast ejendom, og ejendomsselskaberne er 100% ejet af pensionsafkastskattepligtige. Selskabet opfylder ovennævnte betingelser, hvorfor selskabet er fritaget for beskatning. Aktuelle og udskudte skatteforpligtelser afsættes i regnskabet for selskabets ejerselskaber, jf. selskabsskattelovens §3A. Den udskudte skatteforpligtelse, der udløses ved eventuel salg af selskabet, er vist som en eventualforpligtelse i en note til regnskabet. Beløbet i noten er opgjort efter den balanceorienterede gælds metode som 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser på balancedagen. Ved opgørelsen tages hensyn til skattemæssige underskud i det omfang, de forventes udnyttet i fremtiden.

### **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 normalårs-resultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et fastsat inflationskorrigeret afkastkrav hertil tillægges værdien af deposita.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indeståender i selskabets pengeinstitut.

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

**Tilgodehavender**

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

**Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Regulering af prioritetsgæld føres via resultatopgørelsen under finansielle poster.

**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**

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

**Andre finansielle forpligtelser**

Gældsforpligtelser 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.

**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.

# Resultatopgørelse

Mio.kr.		2020	2019
Note			
	Lejeindtægter	154,6	159,3
1	Ejendommens driftsomkostninger	-38,5	-31,7
	Salg af ejendomme	-2,4	0,0
4	Værdiregulering af investeringsejendomme	25,7	28,4
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>139,4</b>	<b>156,0</b>
2	Eksterne omkostninger	-13,9	-13,9
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>125,5</b>	<b>142,1</b>
3	Finansielle omkostninger	-4,3	-4,3
	<b>Resultat før skat</b>	<b>121,2</b>	<b>137,8</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>121,2</b>	<b>137,8</b>

# Balance pr. 31. december

Mio.kr.	2020	2019
Note		
<b>Aktiver</b>		
<i>Anlægsaktiver</i>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
4 Investerings- og projektejendomme	2.456,2	2.452,0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.456,2</b>	<b>2.452,0</b>
<i>Omsætningsaktiver</i>		
<i>Tilgodehavender</i>		
Tilgodehavender hos lejere	4,3	0,0
Tilgodehavender hos administrator	0,0	0,1
Andre tilgodehavender	0,9	1,0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5,2</b>	<b>1,1</b>
Likvide beholdninger	71,3	90,3
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>76,5</b>	<b>91,4</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.532,7</b>	<b>2.543,4</b>
<b>Passiver</b>		
<i>Egenkapital</i>		
Aktiekapital	375,5	375,5
Dispositionsfond	200,0	200,0
Overført overskud	1.047,5	1.426,3
Ekstraordinært udbytte	0,0	-500,0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.623,0</b>	<b>1.501,8</b>
<i>Hensatte forpligtelser</i>		
Hensatte forpligtelser i henhold til Boliglovgivningen	0,1	0,1
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<i>Gældsforpligtelser</i>		
<i>Langfristet gæld</i>		
5 Prioritetsgæld	841,3	854,2
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>841,3</b>	<b>854,2</b>
<i>Kortfristet gæld</i>		
Gæld til lejere	0,0	1,6
Prioritetsgæld	12,7	12,7
Deposita og forudbetalt leje	46,2	46,0
Skyldig udbytte	0,0	120,0
Anden gæld	9,4	7,0
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>68,3</b>	<b>187,3</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>909,6</b>	<b>1.041,5</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.532,7</b>	<b>2.543,4</b>
6 <b>Resultatdisponering</b>		
7 <b>Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen</b>		
8 <b>Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9 <b>Nærtstående parter</b>		
10 <b>Ledelsesvederlag</b>		
11 <b>Begivenheder efter regnskabsårets udløb</b>		

# Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.

Note

## Egenkapital

	Aktie- kapital	Disposi- tionsfond	Reserve netto- opskrivning efter indre værdi metode	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2019	375,5	200,0	0,0	1.288,5	120,0	1.984,0
Udbytte					-120,0	-120,0
Ekstraordinært udbytte					-500,0	-500,0
Årets resultatdisponering				137,8	0,0	137,8
Saldo 1. januar 2020	375,5	200,0	0,0	1.426,3	-500,0	1.501,8
Overført til overført overskud				-500,0	500,0	0,0
Årets resultatdisponering				121,2	0,0	121,2
Saldo 31. december 2020	375,5	200,0	0,0	1.047,5	0,0	1.623,0

Aktiekapitalen er opdelt i aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf.



# Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	2020	2019
Note		
Årets resultat	121,2	137,8
Værdiregulering af investeringsaktiver	-25,7	-28,4
Værdireguleringer afhændede ejendomme	1,1	0,0
7 Ændring i driftskapital	-121,7	616,1
<b>Pengestrøm fra drift</b>	<b>-25,1</b>	<b>725,5</b>
Gæld til lejere	-1,6	1,6
Prioritetsgæld	-12,9	-12,7
Deposita og forudbetalt leje	0,2	2,3
Udbytte	0,0	-120,0
Ekstraordinært udbytte	0,0	-500,0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-14,3</b>	<b>-628,8</b>
Tilgange på ejendomme	-24,1	-19,6
Salg af ejendomme	44,5	0,0
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>20,4</b>	<b>-19,6</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-19,0</b>	<b>77,1</b>
Likvider primo	90,3	13,2
<b>Likvider ultimo</b>	<b>71,3</b>	<b>90,3</b>

# Noter

Mio.kr.	2020	2019
<b>1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	23,5	14,6
<b>Omkostninger vedrørende investeringsejendomme i alt</b>	<b>23,5</b>	<b>14,6</b>
<b>2 Eksterne omkostninger</b>		
<i>I eksterne omkostninger indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:</i>		
PricewaterhouseCoopers CVR 33771231	0,1	0,1
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter af bankgæld	0,8	0,7
Renter af prioritetsgæld	3,5	3,6
Renteomkostninger i alt	4,3	4,3
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>
<b>4 Investerings- og projektejendomme</b>		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo 1. januar	2.105,8	2.086,2
Årets investeringer	24,1	19,6
Årets salg	-44,5	0,0
Saldo 31. december	2.085,4	2.105,8
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo 1. januar	346,2	317,8
Årets værdireguleringer	25,7	28,4
Værdireguleringer afhændede ejendomme	-1,1	0,0
Saldo 31. december	370,8	346,2
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>2.456,2</b>	<b>2.452,0</b>

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi:

Produktionsejendomme	8,0%	7,6%
Forretningsejendomme	6,6%	6,8%
Kontorejendomme	5,8%	6,0%
Alle ejendomme	6,1%	6,2%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægter	8,0%	5,9%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5,8%	3,0%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3,5%	4,0%

Ændringer i lejeniveauet følger hovedsagligt udviklingen i nettoprisindekset.

# Noter

Mio.kr. 2020      2019

---

5	<b>Prioritetsgæld</b> Heraf forfalder 790,5 mio.kr. mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
6	<b>Resultatdisponering</b> <i>Forslag til resultatdisponering</i> Overført til egenkapitalsreserverne	121,2	137,8
		<hr/>	<hr/>
		121,2	137,8
7	<b>Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen</b>		
	Ændring i tilgodehavender	-4,1	495,8
	Ændring i hensatte forpligtelser	0,0	-0,2
	Ændring i skyldig udbytte	-120,0	120,0
	Ændring i anden gæld	2,4	0,5
		<hr/>	<hr/>
		-121,7	616,1

- 8 **Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Ved ophør af betingelserne for at anvende selskabsskattelovens § 3A påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtelse på 126 mio. kr.

Der er stillet pant eller sikkerhed i følgende aktiver:

Prioritetsgæld i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.837,5 mio.kr.

9	<b>Nærtstående parter</b>	<b>Grundlag</b>
	Velliv Pension og Livsforsikring A/S Lautrupvang 10, Ballerup	Hovedaktionær
	Pædagogernes Pension Sundkrogsgade 13, Østerbro	Aktionær
	AP Pension Livsforsikringsaktieselskab Østbanegade 135, Østerbro	Aktionær

#### *Transaktioner*

Porteføljevaltning og investeringsrådgivning varetages af DEAS Asset Management A/S og ejendomsadministration af DEAS A/S.  
Afrekning herfor sker på markedsbaserede vilkår.

- 10 **Ledelsesvederlag**  
Bestyrelsen modtager ikke honorar.  
Som følge af, at direktionen og bestyrelsen ikke modtager honorar, benyttes lempelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven, hvormed der ikke gives oplysninger om ledelsesvederlag.

For øvrige oplysninger om den samlede lønsum (lønninger og pensioner) til ansatte og ledelse henvises til årsrapporten 2020 for DEAS Asset Management A/S, CVR.nr. 35485775.

- 11 **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**  
Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.

Selskabet investerer ikke i ejendomssegmenter, der må forventes at være påvirket i væsentligt omfang af den finansielle udvikling i forbindelse med COVID-19. Dog vil en eventuel længerevarende konjunkturedgang som følge af en recession kunne påvirke erhvervslejernes indtjening, ligesom der kan ske ændringer i markedsafkastkrav.