

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

*CVR. 12 60 18 40*

## **Årsrapport for 2021**

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Den 30. Maj 2022

(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>Årsregnskab for 2021</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 2021 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 2021 samt af resultat af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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 30. maj 2022

## Direktion

Solveig Birte Rannje

## Bestyrelse

Peter Olsson  
*Formand*

Solveig Birte Rannje

Carsten Warren Petersen

# 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021, 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 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, 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 30. maj 2022  
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  
Carsten Warren Petersen

## Direktion

Solveig Birte Rannje

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 30. maj 2022

# Hoved- og nøgletalsoversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Resultatopgørelse</b>					
Lejeindtægt	155	155	159	152	147
Resultat primær drift	226	126	142	118	196
Resultat af finansielle poster	-3	-4	-4	-4	-6
Ejendomsresultat incl. avance, værdiregulering og associerede virksomheder	223	121	138	193	230
Årets resultat	223	121	138	189	224
<b>Balance</b>					
Materielle anlægsaktiver (Ejendomme)	2.539	2.456	2.452	2.404	2.377
Aktiver i alt	2.623	2.533	2.543	2.914	2.874
Egenkapital i alt	1.726	1.623	1.502	1.984	1.795
<b>Nøgletal *)</b>					
Ejendommenes afkast: **)					
for værdiregulering	5,1%	4,7%	5,3%	5,3%	5,2%
incl. værdiregulering	10,0%	5,7%	6,4%	5,5%	9,3%
Egenkapitalforrentning	13,3%	7,8%	7,9%	10,0%	12,4%
Soliditetsgrad	65,8%	64,0%	59,1%	68,1%	62,5%
Udlejningsprocent ***)	91,4%	94,0%	93,7%	94,7%	94,0%

\*) 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 formelen 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 2021 udviser et overskud på 223,1 mio.kr. mod 121,2 mio.kr. i 2020. Af årets resultat udgør værdireguleringer 112,6 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 13,3% mod 7,8% i 2020.



Ejendomsresultatet har forrentet investeringen i ejendommene med 10,0%. Excl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 5,1%.

Forslag til resultatdisponering fremgår af note 8.

### **Selskabets finansielle stilling**

Selskabets balance udgør ved årets slutning 2.622,7 mio.kr., og egenkapitalen udgør 1.726,1 mio.kr., svarende til en soliditet på 65,8%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 2.538,9 mio.kr. ultimo 2021.

Selskabet har ultimo 2021 prioritetsgæld på 841,0 mio.kr.

### **Ejendomsinvesteringer**

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af 39 ejendomme med et bruttoetageareal på 213.476 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 0,3 mio.kr i 2021. Ejendommene er solgt for en samlet salgssum på 36,6 mio.kr.

### **Udlejningsforhold**

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 91,4%, beregnet på basis af lejeværdien. Af selskabets 39 ejendomme, er 19 ejendomme fuldt udlejet. Den samlede lejeindtægt for perioden har udgjort 155,4 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.

## **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 2022 før renter og eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge på niveau med 2021.

# 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 2021 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.

### 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.

### 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.

### **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 nominal værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominal 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 lejede deposita og forudbetalt leje.

**Andre finansielle forpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominal 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.		2021	2020
Note			
	Lejeindtægter	155,4	154,6
1	Ejendommens driftsomkostninger	-31,4	-38,5
	Salg af ejendomme	-0,3	-2,4
5	Værdiregulering af investeringsejendomme	112,6	25,7
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>236,3</b>	<b>139,4</b>
2	Eksterne omkostninger	-10,3	-13,9
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>226,0</b>	<b>125,5</b>
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0,0	0,0
3	Finansielle indtægter	0,3	0,0
4	Finansielle omkostninger	-3,2	-4,3
	<b>Resultat før skat</b>	<b>223,1</b>	<b>121,2</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>223,1</b>	<b>121,2</b>

# Balance pr. 31. december

Mio.kr.	2021	2020
Note		
<b>Aktiver</b>		
<i>Anlægsaktiver</i>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
5 Investerings- og projektejendomme	2.538,9	2.456,2
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.538,9</b>	<b>2.456,2</b>
<i>Omsætningsaktiver</i>		
<i>Tilgodehavender</i>		
6 Tilgodehavende selskabsdeltagere og ledelse	80,3	0,0
Tilgodehavender hos lejere	2,1	4,3
Tilgodehavender hos administrator	0,4	0,0
Tilgodehavender salg	0,3	0,0
Andre tilgodehavender	0,7	0,9
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>83,8</b>	<b>5,2</b>
Likvide beholdninger	0,0	71,3
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>83,8</b>	<b>76,5</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.622,7</b>	<b>2.532,7</b>
<b>Passiver</b>		
<i>Egenkapital</i>		
Aktiekapital	375,5	375,5
Dispositionsfond	200,0	200,0
Overført overskud	1.067,1	1.047,5
Foreslået udbytte for perioden	83,5	0,0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.726,1</b>	<b>1.623,0</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>		
7 Prioritetsgæld	828,2	841,3
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>828,2</b>	<b>841,3</b>
<i>Kortfristet gæld</i>		
Kreditter	5,8	0,0
Prioritetsgæld	12,8	12,7
Deposita og forudbetalt leje	44,6	46,2
Anden gæld	5,1	9,4
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>68,3</b>	<b>68,3</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>896,5</b>	<b>909,6</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.622,7</b>	<b>2.532,7</b>
8 <b>Resultatdisponering</b>		
9 <b>Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen</b>		
10 <b>Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
11 <b>Nærtstående parter</b>		
12 <b>Ledelsesvederlag</b>		
13 <b>Begivenheder efter regnskabsårets udlob</b>		

# Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.

Note

## Egenkapital

	Aktie- kapital	Disposi- tionsfond	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2020	375,5	200,0	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 1. januar 2021	375,5	200,0	1.047,5	0,0	1.623,0
Ekstraordinært udbytte			-120,0	120,0	0,0
Betalt ekstraordinært udbytte				-120,0	-120,0
Årets resultatdisponering			139,6	83,5	223,1
Saldo 31. december 2021	375,5	200,0	1.067,1	83,5	1.726,1

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



# Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	2021	2020
Note		
Årets resultat	223,1	121,2
Værdiregulering af investeringsaktiver	-112,6	-25,7
Værdireguleringer afhændede ejendomme	-6,7	1,1
9 Ændring i driftskapital	-83,1	-121,7
<b>Pengestrøm fra drift</b>	<b>20,7</b>	<b>-25,1</b>
Gæld til lejere	0,0	-1,6
Prioritetsgæld	-12,8	-12,9
Deposita og forudbetalt leje	-1,6	0,2
Udbytte	0,0	0,0
Ekstraordinært udbytte	-120,0	0,0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-134,4</b>	<b>-14,3</b>
Tilgange på ejendomme	-6,1	-24,1
Salg af ejendomme	42,7	44,5
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>36,6</b>	<b>20,4</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-77,1</b>	<b>-19,0</b>
Likvider primo	71,3	90,3
<b>Likvider ultimo</b>	<b>-5,8</b>	<b>71,3</b>

# Noter

Mio.kr.	2021	2020
<b>1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift		
indgår vedligeholdelse med	16,5	23,5
<b>Omkostninger vedrørende investeringsejendomme i alt</b>	<b>16,5</b>	<b>23,5</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 indtægter</b>		
Renter af bankindestående	0,0	0,0
Andre renteindtægter	0,3	0,0
Renteindtægter i alt	0,3	0,0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter af bankgæld	0,5	0,8
Renter af prioritetsgæld	2,7	3,5
Renteomkostninger i alt	3,2	4,3
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3,2</b>	<b>4,3</b>
<b>5 Investerings- og projektejendomme</b>		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo 1. januar	2.085,4	2.105,8
Årets investeringer	6,1	24,1
Årets salg	-42,7	-44,5
Saldo 31. december	2.048,8	2.085,4
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo 1. januar	370,8	346,2
Årets værdireguleringer	112,6	25,7
Værdireguleringer afhændede ejendomme	6,7	-1,1
Saldo 31. december	490,1	370,8
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>2.538,9</b>	<b>2.456,2</b>

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi:

Produktionsejendomme	6,6%	8,0%
Forretningsejendomme	6,5%	6,6%
Kontorejendomme	5,5%	5,8%
Alle ejendomme	5,8%	6,1%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægter	12,2%	8,0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	14,8%	5,8%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	2,6%	3,5%
Ændringer i lejeniveauet følger hovedsagligt udviklingen i nettoprisindekset.		

# Noter

Mio.kr. 2021 2020

6 **Tilgodehavende selskabsdeltagere og ledelse**

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse vedrører tilbagebetalingskrav i forbindelse med udbetalt udbytte uden overholdelse af formalia jf. selskabslovens krav §§ 183 og 194.

7 **Prioritetsgæld**

Heraf forfalder 744,9 mio.kr. mere end 5 år efter balancetidspunktet.

8 **Resultatdisponering**

*Forslag til resultatdisponering*

Udbetalt ekstraordinært udbytte	120,00	0,0
Foreslået udbytte	83,5	0,0
Overført til egenkapitalsreserverne	19,6	121,2
	<u>223,1</u>	<u>121,2</u>

9 **Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen**

Ændring i tilgodehavender	-78,6	-4,1
Ændring i hensatte forpligtelser	0,0	0,0
Ændring i skyldig udbytte	0,0	-120,0
Ændring i anden gæld	-4,3	2,4
	<u>-82,9</u>	<u>-121,7</u>

10 **Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ved ophør af betingelserne for at anvende selskabsskattelovens § 3A påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtelse på 124 mio. kr.

Der er stillet pant eller sikkerhed i følgende aktiver:

Prioritetsgæld i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.958,6 mio.kr.

11 **Nærtstående parter**

**Grundlag**

Velliv Pension og Livsforsikring A/S  
Lautrupvang 10, Ballerup

Aktionær

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. Afregning herfor sker på markedsbaserede vilkår.

12 **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 2021 for DEAS Asset Management A/S, CVR.nr. 35485775.

13 **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

# PENNEO

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

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

## Morten Askær

### Referent

På vegne af: Deas Asset Management A/S  
Serienummer: PID:9208-2002-2-120022365191  
IP: 2.104.xxx.xxx  
2022-05-31 19:46:50 UTC

NEM ID 

## Bjørn Allentoft

### Referent

På vegne af: DEAS Asset Management A/S  
Serienummer: CVR:20283416-RID:96372828  
IP: 89.150.xxx.xxx  
2022-06-01 03:57:39 UTC

NEM ID 

## Carsten Warren Petersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Dansk Ejendomsfond 1 A/S  
Serienummer: PID:9208-2002-2-515717542211  
IP: 148.64.xxx.xxx  
2022-06-01 06:52:31 UTC

NEM ID 

## Peter Olsson

### Formand

På vegne af: Dansk Ejendomsfond I A/S  
Serienummer: PID:9208-2002-2-860396567030  
IP: 193.163.xxx.xxx  
2022-06-07 10:30:24 UTC

NEM ID 

## Solveig Birte Rannje

### CEO

På vegne af: Dansk Ejendomsfond 1 A/S  
Serienummer: PID:9208-2002-2-051731931955  
IP: 83.93.xxx.xxx  
2022-06-09 11:01:35 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 61FM7-2VZEV-HH5C1-3X7JL-UASFY-GLBED

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

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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