

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

CVR-nr. 12 60 18 40

## **Årsrapport for 2022**

34. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Den 9. februar 2023

(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 2022</b>	
Regnskabspraksis	10
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 2022 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 2022 samt af resultat af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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 9. februar 2023

## Direktion

Carsten Warren Petersen

## Bestyrelse

Solveig Birte Rannje  
*Formand*

Peter Olsson

Ute Christiane Eckert

# 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet")

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 9. februar 2023  
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  
c/o Deas A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

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

CVR-nr. 12 60 18 40  
Regnskabsperiode: 1. januar – 31. december  
Hjemstedskommune: Frederiksberg

## Bestyrelse

Solveig Birte Rannje, formand  
Peter Olsson  
Ute Christiane Eckert

## Direktion

Carsten Warren Petersen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes, den 9. februar 2023

# Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio. kr.)

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Resultatopgørelse</b>					
Lejeindtægter	150	155	155	159	152
Resultat af primær drift	108	226	126	142	118
Resultat af finansielle poster	-1	-3	-4	-4	-4
Ejendomsresultat inkl. avancer og værdiregulering og associerede virksomheder	107	223	121	138	193
Årets resultat	107	223	121	138	189
<b>Balance</b>					
Materielle anlægsaktiver (ejendomme)	2.559	2.539	2.456	2.452	2.404
Aktiver i alt	2.633	2.623	2.533	2.543	2.914
Egenkapital i alt	1.750	1.726	1.623	1.502	1.984
<b>Nøgletal *)</b>					
Ejendommens afkast: **)					
ekskl. værdiregulering	4,6%	5,1%	4,7%	5,3%	5,3%
inkl. værdiregulering	4,6%	10,0%	5,7%	6,4%	5,5%
Egenkapitalforrentning	6,2%	13,3%	7,8%	7,9%	10,0%
Soliditetsgrad	66,4%	65,8%	64,0%	59,1%	68,1%
Udlejningsprocent ***)	91,0%	91,4%	94,0%	93,7%	94,7%

\*)

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

\*\*)

Beregnet efter Hardy's formel og ekskl. 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, 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 Fund Management DK 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 Fund Management DK A/S blev godkendt af Finanstilsynet som forvalter af alternative investeringsfonde den 10. februar 2014.

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

Selskabets ejendomsadministration 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 2022 udviser et overskud på 106,9 mio. kr. mod 223,1 mio. kr. i 2021. Af årets resultat udgør værdireguleringer -0,1 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 6,2% mod 13,3% i 2021.



Ejendomsresultatet har forrentet investeringen i ejendommene med 4,6%. Ekskl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 4,6%.

Forslag til resultatdisponering fremgår af note 7.

### **Selskabets finansielle stilling**

Selskabets balance udgør ved årets slutning 2.633,0 mio. kr., og egenkapitalen udgør 1.749,5 mio. kr., svarende til en soliditet på 66,4%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 2.558,7 mio. kr. ultimo 2022.

Selskabet har ultimo 2022 prioritetsgæld på 827,8 mio. kr.

### **Ejendomsinvesteringer**

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af 39 ejendomme med et bruttoetageareal på 213.596 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 ikke solgt ejendomme i 2022.

### **Udlejningsforhold**

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 91,0%, beregnet på basis af lejeværdien. Af selskabets 39 ejendomme, er 20 ejendomme fuldt udlejet. Den samlede lejeindtægt for perioden har udgjort 149,9 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 5.

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.

### **Redegørelse for samfundsansvar**

#### **Forretningsmodel**

Dansk Ejendomsfond I A/S blev etableret i 1988 og har investeret i udlejningsejendomme spredt over hele Danmark. Ejendommene består primært af erhvervsejendomme med enkelte elementer af bolig. Selskabet ønsker at drive forretning på en måde, der tilgodeser både samfundet, miljøet, lejerne og i sidste ende pensionskunderne hos de tre ejerselskaber.

## **Politikker, aktiviteter og resultater**

### **Miljø og klimapåvirkning**

I forbindelse med renovering, istandsættelse og ombygninger af ejendomme stiller Dansk Ejendomsfond I A/S krav til, at leverandørerne aktivt medvirker til at fremme klima- og miljømæssig ansvarlighed. Det betyder blandt andet, at både leverandører og eventuelle underleverandører, skal overholde alle relevante lokale og nationale miljømæssige love og bestemmelser samt tilstræbe at minimere skadelige indvirkninger på miljøet.

Dansk Ejendomsfond I A/S tilstræber at bidrage til den grønne omstilling samt at reducere energi- og ressourceforbruget, hvor det i øvrigt er økonomisk fordelagtigt. Selskabet arbejder løbende på at forbedre ejendommenes energiforbrug.

Efter ledelsens opfattelse er Dansk Ejendomsfond I A/S ikke særskilt eksponeret mod klima- og miljørisici.

### **Menneskerettigheder, sociale forhold og medarbejderforhold, antikorrupition og bestikkelse**

Den daglige administration af ejendommene varetages af en ekstern administrator DEAS A/S, der har egne retningslinjer og politikker inden for CSR-området mv., der også gælder for det arbejde, der udføres for kunderne. Hele DEAS' kvalitetsledelsessystem er i 2020 ISO 9001:2015 certificeret. Selskabet har ingen ansatte ligesom selskabet heller ikke vurderes at være eksponeret mod risici indenfor menneskerettigheder, sociale forhold, antikorrupition og bestikkelse.

DEAS A/S har udarbejdet en indkøbspolitik samt et tilhørende sæt etiske regler for alle underleverandører, der bistår med at udføre arbejde og opgaver forbundet med administration og drift af ejendommene. Regelsættet er en integreret del af samarbejdet med de underliggende leverandører og skal overholdes af alle. Alle leverandører vurderes løbende på pris, kvalitet, bæredygtighed, CO2-aftryk samt overholdelse af etiske regler som social dumping og overenskomstaftaler. I tilfælde af grov eller gentagen forsømmelse ophæves samarbejdet.

Selskabets eksterne administrator DEAS A/S har ligeledes udarbejdet politik i forhold til leverandør- og interessekonflikter. Medarbejdere hos den eksterne administrator, som disponerer indkøb, må ikke være forudindtaget af personlige relationer (f.eks. familie eller venner) eller have sammenfaldende økonomiske interesser, der kan skabe tvivl om uafhængighed og habilitet mellem indkøber og leverandør.

Alle kundeforhold hos DEAS A/S er som minimum reguleret efter de til enhver tid gældende rammer, der er indeholdt i etiske normer for ejendomsadministration, som er udarbejdet af EjendomDanmark, og som DEAS A/S via medlemskab er forpligtet til at følge.

### **Mål og politikker for det underrepræsenterede køn**

Ultimo 2022 udgør 50% af den samlede bestyrelse kvinder. Bestyrelsen består af 4 medlemmer. Da selskabet falder under bagatelgrænsen, er der ikke udarbejdet en politik eller opstillet måltal på området.

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.

## **Dataetik**

Dansk Ejendomsfond I A/S 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. Dansk Ejendomsfond I A/S vil løbende vurdere, om der er behov for en politik for dataetik.

## **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 beboelsesejendomme og foretage de 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 2023 før renter og eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge på niveau med 2022 svarende til ca. 100 mio. kr.

# 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 2022 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.

## **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. selskabsskatteovens §3A. Den udskudte skatteforpligtelse, der udløses ved eventuelt 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 normalårsresultat 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 provenu 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.		2022	2021
Note			
	Lejeindtægter	149,9	155,4
1	Ejendommens driftsomkostninger	-32,4	-31,4
	Salg af ejendomme	0,0	-0,3
5	Værdiregulering af investeringsejendomme	-0,1	112,6
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>117,4</b>	<b>236,3</b>
2	Eksterne omkostninger	-9,7	-10,3
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>107,7</b>	<b>226,0</b>
3	Finansielle indtægter	3,1	0,3
4	Finansielle omkostninger	-3,9	-3,2
	<b>Resultat før skat</b>	<b>106,9</b>	<b>223,1</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>106,9</b>	<b>223,1</b>

# Balance pr. 31. december

Mio. kr.	2022	2021
Note		
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5 Investerings- og projektejendomme	2.558,7	2.538,9
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.558,7</b>	<b>2.538,9</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende selskabsdeltagere og ledelse	0,0	80,3
Tilgodehavender hos lejere	7,4	2,1
Tilgodehavender hos administrator	0,0	0,4
Tilgodehavender salg	0,0	0,3
Andre tilgodehavender	1,2	0,7
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>8,6</b>	<b>83,8</b>
Likvide beholdninger	65,7	0,0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>74,3</b>	<b>83,8</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.633,0</b>	<b>2.622,7</b>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Aktiekapital	375,5	375,5
Dispositionsfond	200,0	200,0
Overført overskud	1.174,0	1.067,1
Foreslået udbytte	0,0	83,5
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.749,5</b>	<b>1.726,1</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensatte forpligtelser i henhold til Boliglovgivningen	0,1	0,1
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
6 Prioritetsgæld	814,8	828,2
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>814,8</b>	<b>828,2</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Bankkreditter	0,0	5,8
Prioritetsgæld	13,0	12,8
Deposita og forudbetalt leje	47,4	44,6
Anden gæld	8,2	5,1
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>68,6</b>	<b>68,3</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>883,4</b>	<b>896,5</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.633,0</b>	<b>2.622,7</b>
7 Resultatdisponering		
8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen		
9 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Nærtstående parter		
11 Ledelsesvederlag		
12 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		



# Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.

## Egenkapital

	Aktie- kapital	Disposi- tionsfond	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2021	375,5	200,0	1.047,5	0,0	1.623,0
Ekstraordinært udbytte	0,0	0,0	-120,0	120,0	0,0
Betalt ekstraordinært udbytte	0,0	0,0	0,0	-120,0	-120,0
Årets resultatdisponering	0	0	139,6	83,5	223,1
Saldo 1. januar 2022	375,5	200,0	1.067,1	83,5	1.726,1
Betalt udbytte	0,0	0,0	0,0	-83,5	-83,5
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	106,9	0,0	106,9
<b>Saldo 31. december 2022</b>	<b>375,5</b>	<b>200,0</b>	<b>1.174,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.749,5</b>

Selskabets aktiekapital består af 375.465 aktier á nominelt DKK 1.000. Selskabets indre værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.659,56 DKK pr. aktie.

## Pengestrømsopgørelse

Mio. kr.	2022	2021
Note		
Årets resultat	106,9	223,1
Værdiregulering af investeringsaktiver	0,1	-112,6
Værdireguleringer afhændede ejendomme	0,0	-6,7
8 Ændring i driftskapital	78,1	-83,1
<b>Pengestrøm fra drift</b>	<b>185,1</b>	<b>20,7</b>
Prioritetsgæld	-13,0	-12,8
Deposita og forudbetalt leje	2,8	-1,6
Udbytte	-83,5	0,0
Ekstraordinært udbytte	0,0	-120,0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-93,7</b>	<b>-134,4</b>
Tilgange på ejendomme	-19,9	-6,1
Salg af ejendomme	0,0	42,7
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-19,9</b>	<b>36,6</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>71,5</b>	<b>-77,1</b>
Likvider 1. januar	-5,8	71,3
<b>Likvider 31. december</b>	<b>65,7</b>	<b>-5,8</b>

# Noter

Mio. kr.	2022	2021
<b>1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	16,2	16,5
<b>Omkostninger vedrørende investeringsejendomme i alt</b>	<b>16,2</b>	<b>16,5</b>
<b>2 Eksterne omkostninger</b>		
I eksterne omkostninger indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer: 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>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre renteindtægter	3,1	0,3
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>3,1</b>	<b>0,3</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter af bankgæld	0,1	0,5
Andre renteudgifter	0,0	0,0
Renter af prioritetsgæld	3,8	2,7
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3,9</b>	<b>0,0</b>
<b>5 Investerings- og projektejendomme</b>		
Anskaffelsessum		
Saldo 1. januar	2.048,8	2.085,4
Årets investeringer	19,9	6,1
Årets salg	0,0	-42,7
<b>Saldo 31. december</b>	<b>2.068,7</b>	<b>2.048,8</b>
Værdireguleringer		
Saldo 1. januar	490,1	370,8
Årets værdireguleringer	-0,1	112,6
Værdireguleringer afhændede ejendomme	0,0	6,7
<b>Saldo 31. december</b>	<b>490,0</b>	<b>490,1</b>
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>2.558,7</b>	<b>2.538,9</b>
Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi:		
Produktionsejendomme	6,3%	6,6%
Forretningsejendomme	6,7%	6,5%
Kontorejendomme	6,0%	5,5%
Blandet ejendomme	5,5%	-
<b>Alle ejendomme</b>	<b>6,1%</b>	<b>5,8%</b>
Væsentlige forudsætninger anvendt til fastsættelse af dagsværdi:		
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægter	5,6%	12,2%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	20,1%	14,8%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	2,6%	2,6%

Ændringer i lejeniveauet følger hovedsagligt udviklingen i nettoprisindekset.

# Noter

Mio. kr. 2022 2021

6	<b>Prioritetsgæld</b>		
	Heraf forfalder 687,8 mio. kr. mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
7	<b>Resultatdisponering</b>		
	Forslag til resultatdisponering		
	Ekstraordinært udbytte	0,0	120,0
	Udbytte for regnskabsåret	0,0	83,5
	Overført til "Overført overskud"	106,9	19,6
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>106,9</b>	<b>223,1</b>
8	<b>Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen</b>		
	Ændring i tilgodehavender	75,0	-78,6
	Ændring i hensatte forpligtelser	0,0	0,0
	Ændring i skyldig udbytte	0,0	0,0
	Ændring i anden gæld	3,1	-4,3
	<b>Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen i alt</b>	<b>78,1</b>	<b>-82,9</b>

- 9 **Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Ved ophør af betingelserne for at anvende selskabsskattelovens § 3A påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtelse på 69,4 mio. kr.

Der er stillet pant eller sikkerhed i følgende aktiver:

Prioritetsgæld i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.558,7 mio. kr.

10 **Nærtstående parter**

	<b>Grundlag</b>
Velliv Pension og Livsforsikring A/S Lautrupvang 10, Ballerup	Aktionær
Pædagogernes Pension Sundkrogsgade 13, København Ø.	Aktionær
AP Pension Livsforsikringsaktieselskab Østbanegade 135, København Ø.	Aktionær

**Transaktioner**

Porteføljeforvaltning og investeringsrådgivning varetages af DEAS Fund Management DK A/S og ejendomsadministration af DEAS A/S. Afregning herfor sker på markedsbaserede vilkår.

11 **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 2022 for DEAS Fund Management DK A/S, CVR-nr. 35485775.

12 **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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Carsten Warren Petersen

### Direktion

På vegne af: Dansk Ejendomsfond I A/S

Serienummer: bea828c7-50d2-4b9c-801c-e53b724f7e92

IP: 148.64.xxx.xxx

2023-03-08 14:37:39 UTC



## Solveig Birte Rannje

### Formand

På vegne af: Dansk Ejendomsfond I A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-051731931955

IP: 83.93.xxx.xxx

2023-03-09 20:52:15 UTC



## Peter Olsson

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Dansk Ejendomsfond I A/S

Serienummer: 40834312-a8a8-4c7e-be1b-e6e158e78b48

IP: 193.163.xxx.xxx

2023-03-11 09:50:00 UTC



## Ute Christiane Eckert

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Dansk Ejendomsfond I A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-165269447590

IP: 148.64.xxx.xxx

2023-03-12 10:15:56 UTC



## Maj-Britt Nørskov Nannestad

### Revision

På vegne af: PWC

Serienummer: CVR:33771231-RID:94021295

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-03-13 09:20:55 UTC



## Per Rolf Larsen

### Revision

På vegne af: PWC

Serienummer: CVR:33771231-RID:64633997

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-03-13 10:17:26 UTC



## David Green

### Dirigent

På vegne af: DEAS Fund Management DK A/S

Serienummer: CVR:35485775-RID:78579081

IP: 217.195.xxx.xxx

2023-03-13 13:48:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: WZ0I-SZ4UY-7PIJZ-7JUEFC-NSNDB-5QT80

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 tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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

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

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

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