

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

CVR-nr. 12 60 18 40

Årsrapport for 2023

35. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Den 8. februar 2024

David Green
(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletalsoversigt	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for 2023	
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 2023 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 2023 samt af resultat af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 8. februar 2024

Direktion

Peter Olsson

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023, 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 8. februar 2024
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen
statsautoriseret revisor
mne33687

Christopher Kowalczyk
statsautoriseret revisor
mne47863

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

Bestyrelse

Solveig Birte Rannje, formand
Peter Olsson
Ute Christiane Eckert

Direktion

Peter Olsson

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes, den 8. februar 2024

Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio. kr.)

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultatopgørelse					
Lejeindtægter	157	150	155	155	159
Ejendomsresultat inkl. avancer og værdiregulering	92	107	223	121	138
Resultat af primær drift	97	108	226	126	142
Resultat af finansielle poster	-5	-1	-3	-4	-4
Årets resultat	92	107	223	121	138

Balance

Materielle anlægsaktiver (ejendomme)	2.563	2.559	2.539	2.456	2.452
Årets investeringer i anlægsaktiver	19	20	6	24	20
Aktiver i alt	2.689	2.633	2.623	2.533	2.543
Egenkapital i alt	1.841	1.750	1.726	1.623	1.502

Nøgletal *)

Ejendommens afkast:					
ekskl. værdiregulering	4,4%	4,6%	5,1%	4,7%	5,3%
inkl. værdiregulering	4,0%	4,6%	10,0%	5,7%	6,4%
Egenkapitalforrentning	5,1%	6,2%	13,3%	7,8%	7,9%
Soliditetsgrad	68,5%	66,4%	65,8%	64,0%	59,1%
Udlejningsprocent **)	92,8%	91,0%	91,4%	94,0%	93,7%

*)

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

**)

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 2023 udviser et overskud på 91,7 mio. kr. mod 106,9 mio. kr. i 2022. Årets resultat før værdireguleringer på 101,5 mio. kr. er som forventet, og anses for tilfredsstillende og er drevet af en positiv udvikling i ud- og genudlejning af lejemålene, herunder med bidrag fra udviklingen i nettoprisindekset samt frasalg af ejendom. De negative værdireguleringer er drevet af øgede afkastkrav på ejendomsmarkedet.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 5,1% mod 6,2% i 2022.

Ejendomsresultatet har forrentet investeringen i ejendommene med 4,0%. Ekskl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 4,4%.

Forslag til resultatdisponering fremgår af note 7.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 2.689,4 mio. kr., og egenkapitalen udgør 1.841,2 mio. kr., svarende til en soliditet på 68,5%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 2.563,0 mio. kr. ultimo 2023.

Selskabet har ultimo 2023 prioritetsgæld på 791,3 mio. kr.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af 38 ejendomme med et bruttoetageareal på 212.616 m².

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 ejendommen Viborgvej 4, 4800 Nykøbing F. pr. 1. juni 2023 for en salgssum på 5,0 mio. kr.

Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 92,8%, beregnet på basis af lejeværdien. Af selskabets 38 ejendomme, er 17 ejendomme fuldt udlejet. Den samlede lejeindtægt for perioden har udgjort 157,1 mio. kr.

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

Usikkerheder og risici

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

Selskabet 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.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

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.

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 salg, der er nødvendige for at optimere forrentningen af egenkapitalen. Ejendomme der ikke passer ind i investeringsstrategien vil blive frasolgt, såfremt vilkårene er attraktive.

Selskabets indtjening for 2024 før renter og eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge lidt højere end resultatet for 2023 svarende til niveauet 100 til 110 mio. kr.

Regnskabspraksis

Generelt

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

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Usikkerhed ved indregning og måling

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

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, samt gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme.

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

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

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 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

Investerings- og projektejendomme

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

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.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og forudbetalt leje

Deposita måles til amortiseret kostpris og består af lejedeposita 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.

Likvider

Likvider omfatter selskabets indeståender i pengeinstitutter.

Resultatopgørelse

Mio. kr.		2023	2022
Note			
	Lejeindtægter	157,1	149,9
1	Ejendommenes driftsomkostninger	-41,3	-32,4
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	-9,8	-0,1
	Bruttoresultat	106,0	117,4
	Eksterne omkostninger	-8,9	-9,7
	Resultat af primær drift	97,1	107,7
3	Finansielle indtægter	2,3	3,1
4	Finansielle omkostninger	-7,7	-3,9
	Resultat før skat	91,7	106,9
	Årets resultat	91,7	106,9

Balance pr. 31. december

Mio. kr.	2023	2022
Note		
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
5 Investerings- og projektejendomme	2.563,0	2.558,7
Materielle anlægsaktiver i alt	2.563,0	2.558,7
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos lejere	3,6	7,4
Andre tilgodehavender	2,3	1,2
Tilgodehavender i alt	5,9	8,6
Likvide beholdninger	120,5	65,7
Omsætningsaktiver i alt	126,4	74,3
Aktiver i alt	2.689,4	2.633,0
Passiver		
Egenkapital		
Aktiekapital	375,5	375,5
Dispositionsfond	200,0	200,0
Overført overskud	1.195,7	1.174,0
Foreslået udbytte	70,0	0,0
Egenkapital i alt	1.841,2	1.749,5
Hensatte forpligtelser		
Hensatte forpligtelser i henhold til Boliglovgivningen	0,2	0,1
Hensatte forpligtelser i alt	0,2	0,1
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
6 Prioritetsgæld	777,7	814,8
Langfristede gældsforpligtelser i alt	777,7	814,8
Kortfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld	13,6	13,0
Deposita og forudbetalt leje	49,4	47,4
Anden gæld	7,3	8,2
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	70,3	68,6
Gældsforpligtelser i alt	848,0	883,4
Passiver i alt	2.689,4	2.633,0
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 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
Saldo 1. januar 2023	375,5	200,0	1.174,0	0,0	1.749,5
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	21,7	70,0	91,7
Saldo 31. december 2023	375,5	200,0	1.195,7	70,0	1.841,2

Selskabets aktiekapital består af 375.465 aktier á nominelt DKK 1.000. Selskabets indre værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.903,52 DKK pr. aktie. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Pengestrømsopgørelse

Mio. kr.	2023	2022
Note		
Årets resultat	91,7	106,9
Værdiregulering af investeringsaktiver	9,8	0,1
8 Ændring i driftskapital	1,9	78,1
Pengestrøm fra drift	103,4	185,1
Prioritetsgæld	-36,5	-13,0
Deposita og forudbetalt leje	2,0	2,8
Udbytte	0,0	-83,5
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-34,5	-93,7
Tilgange på ejendomme	-19,0	-19,9
Salg af ejendomme	5,0	0,0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-14,0	-19,9
Årets pengestrøm	54,9	71,5
Likvider 1. januar	65,7	-5,8
Likvider 31. december	120,6	65,7

Noter

Mio. kr.	2023	2022
1 Ejendommens driftsomkostninger		
I omkostninger vedrørende ejendommens drift indgår vedligeholdelse med	29,1	16,2
Ejendommens driftsomkostninger i alt	29,1	16,2
2 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Årets opskrivninger	109,2	80,4
Årets nedskrivninger	-118,9	-80,5
Tab ved salg af ejendomme	-0,1	0,0
Værdiregulering af investeringsejendomme i alt	-9,8	-0,1
3 Finansielle indtægter		
Andre renteindtægter	2,3	3,1
Finansielle indtægter i alt	2,3	3,1
4 Finansielle omkostninger		
Renter af bankgæld	0,1	0,1
Andre renteudgifter	0,2	0,0
Renter af prioritetsgæld	7,4	3,8
Finansielle omkostninger i alt	7,7	3,9
5 Investerings- og projektejendomme		
Anskaffelsessum		
Saldo 1. januar	2.068,7	2.048,8
Årets investeringer	19,0	19,9
Årets salg	-7,0	0,0
Saldo 31. december	2.080,7	2.068,7
Værdireguleringer		
Saldo 1. januar	490,0	490,1
Årets værdireguleringer	-9,7	-0,1
Værdireguleringer afhændede ejendomme	2,0	0,0
Saldo 31. december	482,3	490,0
Bogført værdi 31. december	2.563,0	2.558,7

Selskabets investeringsejendomme består af 5 industriejendomme på i alt 86.132 m² (6.311 kr./m²), 3 butiksejendomme på i alt 12.552 m² (12.675 kr./m²), 14 kontorejendomme på i alt 59.696 m² (17.724 kr./m²) samt 16 blandede ejendomme på i alt 54.236 m² (14.791 kr./m²). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Dagsværdi					
2023	543,6	159,1	1.058,1	802,2	2.563,0
2022	468,7	155,3	1.082,5	852,2	2.558,7
Andel af portefølje					
2023	21,2%	6,2%	41,3%	31,3%	100,0%
2022	18,3%	6,1%	42,3%	33,3%	100,0%

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

Tomgang					
2023	7,1%	0,0%	4,4%	12,9%	7,6%
2022	11,6%	0,0%	3,0%	10,6%	7,0%
Diskonteringsfaktor					
2023	8,6%	8,9%	7,8%	7,9%	8,1%
2022	8,4%	8,8%	7,4%	7,5%	7,7%
Følsomhed					
+0,25%	-19,4	-5,4	-44,5	-33,3	-102,6
-0,25%	21,0	5,8	48,9	36,5	112,2

Noter

Mio. kr.

5 Investerings- og projektejendomme

Selskabets investeringsejendomme i København, består af 1 butiksejendom på i alt 2.843 m² (17.693 kr./m²), 6 kontor-ejendomme på i alt 14.553 m² (30.255 kr./m²) samt 2 blandede ejendomme på i alt 6.780 m² (38.864 kr./m²). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed					
København					
Dagsværdi					
2023	i/r	50,3	440,3	263,5	754,1
2022	i/r	47,6	419,6	287,8	755,0
Andel af portefølje					
2023	i/r	6,7%	58,4%	34,9%	100,0%
2022	i/r	6,3%	55,6%	38,1%	100,0%

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

Tomgang					
2023	i/r	0,0%	0,9%	13,4%	5,7%
2022	i/r	0,0%	0,4%	9,2%	3,8%
Diskonteringsfaktor					
2023	i/r	7,6%	6,7%	6,5%	6,7%
2022	i/r	7,4%	6,2%	5,9%	6,2%
Følsomhed					
+0,25%	i/r	-2,0	-21,9	-13,9	-37,8
-0,25%	i/r	2,2	24,5	15,5	42,2

Selskabets investeringsejendomme i Forstæder nord for København, består af 1 butiksejendom på i alt 3.376 kr./m², (22.630 kr./m²), 2 kontorejendomme på i alt 19.859 m² (16.688 kr./m²) samt 5 blandede ejendomme på i alt 19.254 m² (9.634 kr./m²). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed					
Forstæder nord for København					
Dagsværdi					
2023	i/r	76,4	331,4	185,5	593,3
2022	i/r	72,6	341,6	199,2	613,4
Andel af portefølje					
2023	i/r	12,9%	55,9%	31,3%	100,0%
2022	i/r	11,8%	55,7%	32,5%	100,0%

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

Tomgang					
2023	i/r	0,0%	1,1%	16,6%	6,5%
2022	i/r	0,0%	0,0%	10,6%	3,6%
Diskonteringsfaktor					
2023	i/r	9,1%	8,1%	8,2%	8,3%
2022	i/r	9,0%	7,7%	7,9%	7,9%
Følsomhed					
+0,25%	i/r	-2,4	-12,6	-7,2	-22,2
-0,25%	i/r	2,6	13,7	7,8	24,1

Noter

Mio. kr.

5 Investerings- og projektejendomme

Selskabets investeringsejendomme i Forstæder syd/vest for København, består af 4 industriejendomme på i alt 75.735 m² (6.609 kr./m²) og 3 kontorejendomme på i alt 14.968 m² (12.012 kr./m²). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed					
Forstæder syd/vest for København					
Dagsværdi					
2023	500,5	i/r	179,8	i/r	680,3
2022	427,4	i/r	208,4	i/r	635,8
Andel af portefølje					
2023	73,6%	i/r	26,4%	i/r	100,0%
2022	67,2%	i/r	32,8%	i/r	100,0%

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

Tomgang					
2023	7,8%	i/r	13,9	i/r	9,3%
2022	13,0%	i/r	5,7	i/r	10,1%
Diskonteringsfaktor					
2023	8,5%	i/r	9,1%	i/r	8,7%
2022	8,3%	i/r	8,8%	i/r	8,4%
Følsomhed					
+0,25%	-18,2	i/r	-6,4	i/r	-24,6
-0,25%	19,6	i/r	6,9	i/r	26,5

Selskabets investeringsejendomme på Sjælland består af 1 blandet ejendom på i alt 1.845 m² (19.458 kr./m²). Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed					
Sjælland					
Dagsværdi					
2023	i/r	i/r	i/r	35,9	35,9
2022	i/r	i/r	4,4	36,5	40,9
Andel af portefølje					
2023	i/r	i/r	i/r	100,0%	100,0%
2022	i/r	i/r	10,8%	89,2%	100,0%

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

Tomgang					
2023	i/r	i/r	i/r	0,0%	0,0%
2022	i/r	i/r	0,0%	17,1%	17,1%
Diskonteringsfaktor					
2023	i/r	i/r	i/r	8,3%	8,3%
2022	i/r	i/r	i/r	7,9%	7,9%
Følsomhed					
+0,25%	i/r	i/r	i/r	-1,3	-1,3
-0,25%	i/r	i/r	i/r	1,4	1,4

Noter

Mio. kr.

5 Investerings- og projektejendomme

Selskabets investeringsejendomme i Aarhus består af 2 blandede ejendomme på i alt 4.512 m² (16.777 kr./m²). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed					
Aarhus					
Dagsværdi					
2023	i/r	i/r	i/r	75,7	75,7
2022	i/r	i/r	i/r	76,0	76,0
Andel af portefølje					
2023	i/r	i/r	i/r	100,0%	100,0%
2022	i/r	i/r	i/r	100,0%	100,0%

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

Tomgang					
2023	i/r	i/r	i/r	7,5%	7,5%
2022	i/r	i/r	i/r	11,1%	11,1%
Diskonteringsfaktor					
2023	i/r	i/r	i/r	8,4%	8,4%
2022	i/r	i/r	i/r	8,0%	8,0%
Følsomhed					
+0,25%	i/r	i/r	i/r	-2,8	-2,8
-0,25%	i/r	i/r	i/r	3,0	3,0

Selskabets investeringsejendomme i Trekantsområdet består af 1 industriejendom på i alt 10.397 m² (4.145 kr./m²). Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed					
Trekantområdet					
Dagsværdi					
2023	43,1	i/r	i/r	i/r	43,1
2022	41,4	i/r	i/r	i/r	41,4
Andel af portefølje					
2023	100,0%	i/r	i/r	i/r	100,0%
2022	100,0%	i/r	i/r	i/r	100,0%

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

Tomgang					
2023	0,0%	i/r	i/r	i/r	i/r
2022	0,0%	i/r	i/r	i/r	i/r
Diskonteringsfaktor					
2023	9,7%	i/r	i/r	i/r	9,7%
2022	9,5%	i/r	i/r	i/r	9,5%
Følsomhed					
+0,25%	-1,3	i/r	i/r	i/r	-1,3
-0,25%	1,4	i/r	i/r	i/r	1,4

Noter

Mio. kr.

5 Investerings- og projektejendomme

Selskabets investeringsejendomme i Esbjerg består af 1 blandet ejendom på i alt 5.188 m² (8.674 kr./m²). Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed					
Esbjerg					
Dagsværdi					
2023	i/r	i/r	i/r	45,0	45,0
2022	i/r	i/r	i/r	47,6	47,6
Andel af portefølje					
2023	i/r	i/r	i/r	100,0%	100,0%
2022	i/r	i/r	i/r	100,0%	100,0%

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

Tomgang					
2023	i/r	i/r	i/r	3,8%	3,8%
2022	i/r	i/r	i/r	6,9%	6,9%
Diskonteringsfaktor					
2023	i/r	i/r	i/r	9,2%	9,2%
2022	i/r	i/r	i/r	8,9%	8,9%
Følsomhed					
+0,25%	i/r	i/r	i/r	-1,4	-1,4
-0,25%	i/r	i/r	i/r	1,5	1,5

Selskabets investeringsejendomme i Nordjylland består af 1 butiksejendom på i alt 6.333 m² (5.100 kr./m²). Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed					
Nordjylland					
Dagsværdi					
2023	i/r	32,3	i/r	i/r	32,3
2022	i/r	35,1	i/r	i/r	35,1
Andel af portefølje					
2023	i/r	100,0%	i/r	i/r	100,0%
2022	i/r	100,0%	i/r	i/r	100,0%

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

Tomgang					
2023	i/r	0,0%	i/r	i/r	0,0%
2022	i/r	0,0%	i/r	i/r	0,0%
Diskonteringsfaktor					
2023	i/r	10,6%	i/r	i/r	10,6%
2022	i/r	10,3%	i/r	i/r	10,3%
Følsomhed					
+0,25%	i/r	-0,9	i/r	i/r	-0,9
-0,25%	i/r	0,9	i/r	i/r	0,9

Noter

Mio. kr.

5 Investerings- og projektejendomme

Selskabets investeringsejendomme i Odense består af 2 kontorejendomme på i alt 7.184 m² (12.375 kr./m²) samt 3 blandede ejendomme på i alt 8.654 m² (14.814 kr./m²). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed					
Odense					
Dagsværdi					
2023	i/r	i/r	88,9	128,2	217,1
2022	i/r	i/r	86,0	131,2	217,2
Andel af portefølje					
2023	i/r	i/r	40,9%	59,1%	100,0%
2022	i/r	i/r	39,6%	60,4%	100,0%

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

Tomgang					
2023	i/r	i/r	4,2%	14,4%	10,6%
2022	i/r	i/r	7,1%	16,5%	13,1%
Diskonteringsfaktor					
2023	i/r	i/r	8,7%	8,8%	8,8%
2022	i/r	i/r	8,4%	8,6%	8,5%
Følsomhed					
+0,25%	i/r	i/r	-3,0	-4,5	-7,5
-0,25%	i/r	i/r	3,2	4,9	8,1

Selskabets investeringsejendomme i Øvrig Jylland, består af 1 kontorejendom på i alt 3.132 m² (5.683 kr./m²) og 2 blandede ejendomme på i alt 8.003 m² (8.547 kr./m²). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed					
Øvrig Jylland					
Dagsværdi					
2023	i/r	i/r	17,8	68,4	86,2
2022	i/r	i/r	22,5	73,9	96,4
Andel af portefølje					
2023	i/r	i/r	20,6%	79,4%	100,0%
2022	i/r	i/r	23,3%	76,7%	100,0%

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

Tomgang					
2023	i/r	i/r	0,0%	17,7%	14,3%
2022	i/r	i/r	0,0%	11,6%	9,0%
Diskonteringsfaktor					
2023	i/r	i/r	9,4%	9,2%	9,2%
2022	i/r	i/r	9,1%	9,1%	9,1%
Følsomhed					
+0,25%	i/r	i/r	-0,5	-2,2	-2,7
-0,25%	i/r	i/r	0,6	2,4	3,0

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

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

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

Noter

Mio. kr. 2023 2022

6 Prioritetsgæld

Heraf forfalder 13,6 mio. kr. indenfor 1 år, 225,2 mio. kr. forfalder mellem 1 og 5 år og 552,5 mio. kr. forfalder mere end 5 år efter balancetidspunktet.

7 Resultatdisponering

Årets resultat foreslås disponeret således:

Udbytte for regnskabsåret	70,0	0,0
Overført til "Overført overskud"	21,7	106,9
Resultatdisponering i alt	91,7	106,9

8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen

Ændring i tilgodehavender	2,7	75,0
Ændring i hensatte forpligtelser	0,1	0,0
Ændring i anden gæld	-0,9	3,1
Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen i alt	1,9	78,1

9 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der påhviler selskabet en forpligtelse i forbindelse med igangværende tvist sager på ikke over 2 mio. kr.

Ved ophør af betingelserne for at anvende selskabsskattelovens § 3A påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtelse på 68,6 mio. kr.

Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende udvalgte grunde og bygninger. Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på ikke over 30 mio. kr.

Der er stillet pant eller sikkerhed i følgende aktiver:

Selskabets ejendomme, med en regnskabsmæssig værdi på 1.919,0 mio. kr., er stillet som pant eller sikkerhed for den samlede prioritetsgæld, som udgør 791,3 mio. kr.

10 Nærtstående parter

	Grundlag
Velliv Pension & Livsforsikring A/S Lautrupvang 10, Ballerup	Aktionær, 56,04%
Pædagogernes Pension - pensionskassen for pædagoger Sundkrogsgade 13, København Ø.	Aktionær, 25,00%
AP Pension Livsforsikringsaktieselskab Østbanegade 135, København Ø.	Aktionær, 18,96%

Transaktioner

Porteføljevaltning 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 2023 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.