

Årsrapport 2023

Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S

Midtermolen 1, 2100 København Ø

CVR-nr.: 26 86 01 99

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2024

Dirigent: Gitte Dahl

Indhold

Ledelsesberetning	2
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Pengestrømsopgørelse	10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12

Ledelsesberetning

Beskrivelse af virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet beskæftiger sig med investering i og drift af udlejningsejendomme.

Beskrivelse af usikkerhed ved indregning eller måling

Årsregnskabet udarbejdes ud fra visse særlige forudsætninger, der medfører brug af regnskabsmæssige skøn, navnlig vedrørende måling af selskabets investeringsejendomme. Disse skøn foretages af selskabets ledelse i overensstemmelse med regnskabspraksis og på baggrund af historiske erfaringer samt forudsætninger, som ledelsen anser som forsvarlige og realistiske. Der henvises til note 12 for yderligere beskrivelse

Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet før skat udgør -27 mio.kr. mod et resultat i 2022 på 162 mio.kr. Bruttoresultatet er en indtægt på 62 mio.kr. mod 67 mio.kr. i 2022 og resultat af ordinær drift udgør -33 mio.kr. mod 184 mio.kr. i 2022. Finansiell drift resulterer i en indtægt på 7 mio.kr. mod -21 mio.kr. i 2022.

Der er udbetalt 125 mio.kr. udbytte i regnskabsåret 2023. Der foreslås ikke udbytte for året.

Beskrivelse af virksomhedens forventede udvikling

I 2024 forventes et resultat før skat og værdireguleringer i niveauet 50 mio.kr. forudsat et normaliseret driftsafkast, samt ingen væsentlige værdireguleringer af selskabets ejendomme.

Beskrivelse af virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø og foranstaltninger til forebyggelse, reduktion eller afhjælpning af skader

Norli Liv og Pension Ejendomsinvest er en del af Nordic I&P DK-koncernen, der har udarbejdet en CSR-rapport.

Beskrivelse af virksomhedens koncernforhold

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Norli Liv og Pension Livsforsikring A/S, København, og indgår i koncernregnskabet for Nordic I&P DK ApS.

Virksomhedens risikoeksponering i forbindelse med ændringer i priser, kreditværdighed, likviditet og pengestrømme

Selskabets fremtidige udvikling er følsom overfor udefrakommende påvirkninger så som ændring i renteniveauet og udlejningsprocenten i ejendommene

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsætning	81.422	77.873	77.100	80.954	81.709
Resultat af ordinær drift	-33.324	183.757	118.265	105.087	124.551
Årets resultat	-26.707	162.488	126.447	105.773	126.007
Aktiver	1.485.629	1.643.539	1.477.332	1.467.571	1.405.650
Egenkapital	1.441.724	1.593.431	1.430.943	1.419.494	1.363.721
Gennemsnitligt ansatte	0	1	0	0	0
Nøgletal					
Resultat af finansiel drift (x1000)	6.617	-21.269	8.182	686	1.456
Materielle anlægsaktiver (x1000)	1.377.632	1.505.983	1.396.110	1.346.309	1.293.752
Egenkapitalforrentning før skat	-1,8%	10,7%	8,8%	7,7%	9,6%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning.

De anførte nøgletal er beregnet således:

$$\text{Egenkapitalforrentning før skat} = \frac{\text{Ordinært resultat før skat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Virksomhedsoplysninger

Registreringer		
Navn:	Adresse:	Telefonnummer:
Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S	Midtermolen 1 DK-2100 København Ø	+45 38 20 24 00
CVR:	Kommune:	e-mail:
CVR 26 86 01 99	København	service@norli.dk
		Hjemmeside
		www.norli.dk
Bestyrelse		
Gitte Dahl <i>Formand</i>	Claude Emile Frigout Reffs	Jonas Howe Kirkelund
Direktion		
Claude Emile Frigout Reffs <i>Administrerende direktør</i>		
Revisor		
EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg		
Shareholder		
Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S er en 100% ejet dattervirksomhed til Norli Liv og Pension Livsforsikring A/S		

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktion

København, 2 april 2024

Claude Emile Frigout Reffs
Administrerende direktør

Bestyrelse

København, 2 april 2024

Gitte Dahl
Formand

Claude Emile Frigout Reffs

Jonas Howe Kirkelund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 virksomhedens 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 årsregnskabet 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 virksomhedens 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 årsregnskabet 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

- tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

København, den 2. april 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
statsaut. revisor
mne28632

Allan Lunde Pedersen
statsaut. revisor
mne34495

Resultatopgørelse

DKKt	Note	2023	2022
Resultatopgørelse			
Nettoomsætning		81.422	77.873
Andre eksterne omkostninger	1	-19.274	-10.436
Bruttoresultat		62.148	67.437
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	-95.472	116.320
Resultat af ordinær drift		-33.324	183.757
Andre finansielle indtægter	2	7.383	1.564
Andre finansielle omkostninger	3	-765	-22.833
Ordinært resultat før skat		-26.707	162.488
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat	4	-26.707	162.488

Balance

DKKt	Note	2023	2022
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	1,377,632	1,505,983
Materielle anlægsaktiver		1.377.632	1.505.983
Andre tilgodehavender		1.490	1.863
Andre værdipapirer og kapitalandele		102.128	132.624
Likvide beholdninger		4.379	3.069
Omsætningsaktiver		107.997	137.557
Aktiver		1.485.629	1.643.540

DKKt	Note	2023	2022
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud		1.341.724	1.368.431
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	125.000
Egenkapital		1.441.724	1.593.431
Anden gæld	6	35.970	32.899
Langfristede gældsforpligtelser		35.970	32.899
Gæld tilknyttede virksomheder	7	0	4.189
Anden gæld	8	4.921	6.049
Periodeafgrænsningsposter	9	3.014	6.971
Kortfristede gældsforpligtelser		7.934	17.209
Passiver		1.485.629	1.643.540

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10
Koncerninterne transaktioner	11
Hoved - og nøgletal	12
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	13
Anvendt regnskabspraksis	14

Pengestrømsopgørelse

DKKt	2023	2022
Nettoomsætning	81.422	77.873
Driftsomkostninger	-19.274	-10.436
Ændring i driftskapital	6.578	4.464
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	68.726	71.901
Øvrige finansielle omkostninger	7.383	-4.393
Øvrige finansielle indtægter	-765	3
Pengestrømme fra driftsaktivitet	75.343	67.511
Køb/salg af værdipapirer	32.033	-89.972
Salg af ejendomme	46.648	12.708
Køb af ejendomme	-27.715	-4.700
Pengestrømme investeringsaktivitet	50.966	-81.964
Betalt udbytte	-125.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-125.000	0
Ændring i likvider	1.310	-14.453
Likvider 1. januar	3.069	17.522
Likvider 31. januar	4.379	3.069

Egenkapitalopgørelse

DKKt	Aktiekapital	Overført resultat	Forslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2022	100.000	1.330.943	0	1.430.943
Resultat		162.488	0	162.488
Forslået udbytte		-125.000	125.000	0
Egenkapitalen pr. 31. december 2022	100.000	1.368.431	125.000	1.593.431
Resultat		-26.707	0	-26.707
Forslået udbytte		0	0	0
Udbetalt udbytte		0	-125.000	-125.000
Egenkapital pr. 31. december 2023	100.000	1.341.724	0	1.441.724

Selskabets aktiekapital består af 100.000 stk. aktier a 1.000 kr., som er fuldt indbetalt. Selskabets aktiekapital er ikke opdelt i klasser. Der har ikke været bevægelser på aktiekapitalen de seneste 5 år.

Noter

Note 1 Eksterne omkostninger

Selskabets ejendomme administreres af Newsec Property Management Denmark A/S. Eksterne udgifter omfatter vedligeholdelse, administration og driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administrative omkostninger relateret til selskabet i øvrigt.

Selskabet har i 2023 ud over direktionen ikke haft ansatte. Der har ikke været udbetalt vederlag til direktion eller bestyrelse.

Note 2 Andre finansielle indtægter

Kursregulering investeringsforeninger	7.286	0
Salg af ejendom	0	1.561
Renteindtægter øvrige	11	3
Øvrige finansielle indtægter	85	0
Renteindtægter i alt	7.383	1.564

Note 3 Øvrige finansielle omkostninger

Tab ved salg af ejendom	-765	0
Kursreguleringer investeringsforeningsandele	0	-18.440
Renteudgifter øvrige	0	-116
Renteudgifter bank	0	-13
Omkostninger ved investeringsvirksomhed	0	-4.264
Renteudgifter i alt	-765	-22.833

Note 4 Årets resultat

Foreslået udbytte	0	125.000
Overført resultat	-26.707	37.488
I alt	-26.707	162.488

Note 5 Materielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum primo	1.115.479	1.130.584
Årets tilgang	27.715	4.700
Årets afgang	-47.413	-19.805
Anskaffelsessum i alt	1.095.780	1.115.479
Opskrivninger primo	491.344	353.041
Årets opskrivninger	7.108	129.645
Realiserede opskrivninger ved salg	0	8.658
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger ved årets afgang	-13.180	0
Opskrivninger i alt	485.272	491.344
Nedskrivninger primo	-100.840	-87.515
Årets nedskrivninger	-102.581	-13.325
Nedskrivninger i alt	-203.421	-100.840
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.377.632	1.505.983

Anvendte afkastprocenter ved måling af ejendommens dagsværdi:

Vægtet gennemsnitlig afkastpct. erhverv	4,41%	4,07%
Vægtet gennemsnitlig afkastpct. samlet	4,41%	4,07%

Det normaliserede driftsafkast der er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien, afviger ikke væsentligt fra ejendommenes regnskabsmæssige driftsresultat, når der ses bort fra engangsposter.

Investeringsejendommene består af erhvervsejendomme beliggende i København.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2022.

Note 6 Langfristede gældsforpligtelser

Indskud fra lejere t.kr. 35.970 forfalder mere end fem år efter balancetidspunktet.

Note 7 Gæld til tilknyttede virksomheder

Mellemregning Norli Liv og Pension A/S	0	-4.189
Gæld/tilgodehavende hos tilknyttede selskaber ultimo	0	-4.189

Note 8 Anden gæld

Diverse kreditorer	3.637	4.344
Skyldige omkostninger	1.283	1.705
Anden gæld	4.921	6.049

Anden gæld forfalder inden for 5 år

Note 9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodiseret driftsposter i relation til selskabets ejendomme.

Note 10 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse vedr. ejendomme på i alt 7 mio. kr.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige samregistrerede koncernselskaber for disse selskabers samlede afgiftstilsvær.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nordic I&P som administrationsselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter fra og med regnskabsåret 1. marts 2022 og for kildeskatter på udbytte, renter og royalties. Sambeskatningskredsens nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der afsættes ikke udskudt skat i selskabets årsrapport, idet selskabet er omfattet af regler om pensionsafkastbeskatning via moderselskabet Norli Liv og Pension Livsforsikring A/S. Den ikke indregnede værdi udgør 9 mio.kr.

Note 11 Koncerninterne transaktioner (nærtstående parter)

Nærtstående parter omfatter

- a) selskabets direktion og bestyrelse samt disse personers relaterede familiemedlemmer
- b) selskaber kontrolleret af medlemmer af direktionen eller bestyrelsen
- c) moderselskabernes direktion eller bestyrelse samt øvrige selskaber i Nordic I&P DK

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S:

Selskabets umiddelbare moderselskab Nordic I&P DK ApS, som besidder flertallet af stemmer.

Norli Liv og Pension Livsforsikring A/S har tværgående funktioner, som løser fælles administrative opgaver for koncernens selskaber. Norli Liv og Pension Livsforsikring A/S lejer en del af kontorejendommene ejet af selskabet.

Der er indgået aftaler om forrentning af løbende mellemværender mellem koncernens selskaber på markedsvilkår mellem koncernselskaber.

Derudover har selskabet haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

- administrative omkostninger: 1.200 t.kr.
- lejeindtægter fra koncernen: 2.781 t.kr.

Note 12 Hoved- og nøgletal

Der henvises til ledelsesberetningen på side 3

Note 13 Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Årsregnskabet udarbejdes ud fra visse særlige forudsætninger, der medfører brug af regnskabsmæssige skøn. Disse skøn foretages af selskabets ledelse i overensstemmelse med regnskabspraksis og på baggrund af historiske erfaringer samt forudsætninger, som ledelsen anser som forsvarlige og realistiske.

Selskabets fremtidige udvikling er følsom overfor udefrakommende påvirkninger så som ændring i renteniveauet og udlejningsprocenten i ejendommene. I nedenstående skema fremgår følsomhedsberegninger ved renteændring hhv. ændring i lejen.

Følsomhedsberegning					
Ændring i afkastprocent			Ændring -1,00%	Uændret	Ændring +1,00%
Afkastprocent	pct		3,41%	4,41%	5,41%
Ændring i markedsværdi	mio. kr.		404	0	-254
Ændring i leje pr. m2			Ændring -50 kr.	Uændret	Ændring +50 kr.
Ændring i markedsværdi	mio. kr.		-59	0	59
Markedsværdi	mio. kr.		1.319	1.378	1.436

Note 14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Årsregnskabet 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 tilfalde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktier og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i det efterfølgende. Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der kan henføres til regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen, med mindre andet er anført i anvendt regnskabspraksis.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger ejet af koncernen er alle klassificeret som investeringsejendomme. Der foretages årligt en vurdering af dagsværdien af grunde og bygninger. Hvor det skønnes nødvendigt, inddrages ekstern vurderingsmand.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en dagsværdi, der er opgjort på grundlag af Finanstilsynets retningslinjer. Dagsværdien beregnes på grundlag af afkastmetoden, hvilket betyder, at den enkelte ejendom værdiansættes på grundlag af et forventet normalt driftsbudget og en afkastprocent. Den beregnede værdi reguleres for kortvarige forhold, som ændrer ejendommens indtjening. Den regulerede beregnede værdi svarer til dagsværdien.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen for det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Afkastmetoden

I driftsbudgettet er indregnet lejeindtægter ved fuld udlejning, idet eventuel tomgangsleje eller anden manglende lejeindtægt modregnes i den beregnede værdi. I lighed hermed er i driftsbudgettet indregnet en forventet normal vedligeholdelse på ejendommen. Eventuelle større forventede renoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi. Afkastprocenten fastsættes ud fra de gældende markedsforhold for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv.

Andre investeringsaktiver

Investeringsaktiver omfatter finansielle aktiver til dagsværdi. Klassificeringen afhænger af det formål som investeringerne blev erhvervet med henblik på. Ledelsen fastsætter klassificeringen af sine investeringer ved første indregning og revurderer denne ved udgangen af hver regnskabsperiode.

Målingen ved første indregning såvel som den efterfølgende måling af investeringsaktiver sker til dagsværdi. Fastsættelsen af dagsværdien og klassifikationen af værdireguleringer i regnskab på finansielle instrumenter afhænger af, om instrumenterne indgår i koncernens handelsbeholdning. Koncernens finansielle instrumenter indgår som udgangspunkt i handelsbeholdningen.

Finansielle instrumenter, der indgår i handelsbeholdningen, måles til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen. Målingen af finansielle instrumenter til dagsværdi er konsistent med koncernens interne risikostyring, der baseres på markedsmæssig eksponering af risikobehæftede aktiver og passiver.

Finansielle aktiver indregnes eller ophører med at være indregnet på afregningsdatoen. Børsnoterede finansielle aktiver måles til dagsværdi ud fra lukkekursen på balancedagen, eller hvis en sådan ikke foreligger, en anden offentliggjort kurs, der må antages bedst at svare hertil.

Gældsforpligtelser

Gæld måles ved første indregning til dagsværdi. Efterfølgende måles gæld til amortiseret kostpris.

Udbytte

Udbytte afsættes først som en forpligtelse i regnskabet på det tidspunkt, hvor dette vedtages på generalforsamling. Det udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE

Ordinær drift

Huslejeindtægter består af modtagne huslejebetalinger på udlejede ejendomme. Eksterne udgifter består af direkte henførbare udgifter forbundet med driften.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede selskaber, udbytte fra andre værdipapirer og kapitalandele samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele. Derudover indregnes beløb forbundet med forvaltning af investeringsaktiver, herunder kurtage og provisioner ved køb og salg af værdipapirer og kapitalandel mv.

Aktuel og udskudt skat

Selskabet har investeret over 90% af sine aktiver i ejendomme, hvorfor selskabets skattepligtige indkomst anses for indtjent af moderselskabet. Som konsekvens heraf påhviler der ikke selskabet aktuel eller udskudt skat.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke kontante driftsposter og ændring i driftskapital.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af ejendomme og aktiviteter samt køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt betaling af udbytte til moderselskab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.