



## Årsrapport for

**Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S**

**26860199**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
28. april 2023

**Gitte Dahl**

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

<i>Indholdsfortegnelse</i> .....	2
<i>Indsendelsesoplysninger</i> .....	3
<i>Ledelsespåtegning</i> .....	5
<i>Revisorpåtegning</i> .....	7
<i>Ledelsesberetning</i> .....	11
<i>Anvendt regnskabspraksis</i> .....	13
<b><i>Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022</i></b> .....	17
<b><i>Balance</i></b> .....	18
<b>Aktiver</b> .....	18
<b>Passiver</b> .....	19
<b><i>Pengestrømsopgørelse</i></b> .....	20
<b><i>Egenkapitalopgørelse</i></b> .....	21
<b><i>Noter</i></b> .....	22
Note 1.....	22
Note 2.....	22
Note 3.....	22
Note 4.....	23
Note 5.....	24
Note 6.....	24
Note 7.....	25
Note 8.....	25
Note 9.....	25
Note 10.....	26
Note 11.....	27
Note 12.....	27

## Indsendelsesoplysninger

### Rapport

Information om den indsendte rapport type

Årsrapport

### Selskab

CVR-nr.

26860199

Navn

Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S

Telefonnummer

+45 38 20 24 00,

Hjemmeside

www.norli.dk

E-mail

service@norli.dk

Adresse, vejnavn

Midtermolen

Adresse, vejnr og etage

1

Adresse, postnummer

2100

Adresse, by

København

### Revisor

1

Revisors MNE-nummer

mne28632

Navn og efternavn på revisor

Lars Rhod Søndergaard

CVR-nr.

30700228

Navn på revisionsvirksomhed

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Beskrivelse af revisor

statsaut. revisor

2

Revisors MNE-nummer

mne34495

Navn og efternavn på revisor

Allan Lunde Pedersen

CVR-nr.

30700228

Navn på revisionsvirksomhed

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Beskrivelse af revisor

statsaut. revisor

### Direktion:

Navn på medlem af direktionen (1)

Claude Emile Frigout Reffs

Titel på medlem af direktionen (1)

adm. direktør

### Bestyrelse:

Navn på medlem n (1)

Theis Stegelmann Nygaard

Titel på medlem n (1)

formand

Navn på medlem n (2)

Claude Emile Frigout Reffs

Navn på medlem n (3)

Gitte Dahl

### Information om Rapportindsender

Indsendende virksomheds CVR-nr.

64145711

Indsendende virksomheds navn

Norli Liv og Pension Livsforsikring A/S

Indsendende virksomheds adresse, vej og nummer

Midtermolen 1

Indsendende virksomheds adresse,

2100 København Ø

postnummer og by

**Øvrige oplysninger:**

Information om den indsendte rapports type  
Regnskabsperiodens startdato  
Regnskabsperiodens slutdato  
Foregående regnskabsperiodes startdato  
Foregående regnskabsperiodes slutdato  
Generalforsamlingsdato eller dato for  
godkendelse på årsregnskabsmøde  
For- og efternavn på dirigent for  
generalforsamlingen eller person, som træder i  
dirigents sted  
Virksomhedens regnskabsklasse  
Type af revisorbistand  
Systemværktøj til udarbejdelse af XBRL-  
instansen  
Valutakode:

Årsrapport  
2022-01-01  
2022-12-31  
2021-01-01  
2021-12-31  
2023-04-28

Gitte Dahl

Regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed  
Revisionspåtegning  
xWizard version 1.1.1209.2, by EasyX Aps.  
www.easyx.eu  
DKK

KONTROL

# Ledelsespåtegning

## Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

### Identifikation af den godkendte årsrapport

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S.

### Bekræftelse på at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen samt eventuelle standarder, vedtægter eller aftaler

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Bekræftelse på at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

### Ledelsens udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

### Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

### Dato for ledelsens godkendelse af årsrapporten

København, 28. marts 2023

#### Direktion:

Claude Emile Frigout Reffs  
adm. direktør

#### Bestyrelse:

Theis Stegelmann Nygaard  
formand

Claude Emile Frigout Reffs

Gitte Dahl

Kontrol

# Revisorpåtegning

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (revision)

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Adressat (revision)

Til kapitalejerne i Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S

## Konklusion (revision)

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december

2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt

regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar -

31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Type af konklusion (revision)

Konklusion

## Grundlag for konklusion (revision)

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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt

og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants'

internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i

Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

## Type af grundlag for konklusion (revision)

Grundlag for konklusion

## Udtalelse om ledelsesberetningen (revision)

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.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet (revision)**

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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller

ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet (revision)**

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 regn



skabsbrugerne 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.

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 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 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion.

Vores

konklusion 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 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.

København

28. marts 2022

Lars Rhod Søndergaard

statsaut. revisor

mne28632

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

30700228

Allan Lunde Pedersen

statsaut. revisor

mne34495

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

30700228

KONTROL

# Ledelsesberetning

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

### Beskrivelse af virksomhedens væsentligste aktiviteter

#### Aktivitet

Selskabet har i regnskabsåret beskæftiget sig med investering i og drift af udlejningsejendomme.

### Beskrivelse af usikkerhed ved indregning eller måling

#### Usikkerhed ved indregning og 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 regnskabs praksis 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

#### Økonomiske forhold

Resultatet før skat udgør 162 mio.kr. mod et resultat i 2021 på 126 mio.kr.

Bruttoresultatet er en indtægt på 67 mio.kr. mod 57 mio.kr. i 2021 og resultat af primær drift udgør 184.mio.kr. mod 118 mio.kr. i 2021.

Finansiell drift resulterer i en indtægt på -21 mio.kr. mod 8 mio.kr. i 2020.

#### Udbytte

Der er ikke udbetalt udbytte i regnskabsåret 2022.

Der forslås udbytte for 2022 på 125 mio.kr. vedrørende 2022

#### Væsentlige begivenheder

Finanstilsynet har den 3. februar 2022 meddelt, at Nordic I&P DK er godkendt som ejer af Alm. Brand Liv og Pension, og handlen er i forlængelse heraf gennemført den 1. marts 2022, hvor selskabet har skiftet navn til Norli Liv og Pension Livsforsikring.

### Beskrivelse af virksomhedens forventede udvikling

#### Forventninger

I 2023 forventes et resultat før skat og værdireguleringer i niveauet 62 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

#### Påvirkning på det eksterne miljø

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

### Beskrivelse af virksomhedens koncernforhold

#### 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

#### Risici

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

### Beskrivelse af hoved- og nøgletal

#### Hoved- og nøgletalsoversigt

#### Detaljer om hoved- og nøgletal

x1000	Dette år	Forrige år	2 år siden	3 år siden	4 år siden
Nettoomsætning	77.873	77.100	80.954	81.709	77.169
Resultat af ordinær drift	183.757	118.265	105.087	124.551	110.481
Årets resultat	162.488	126.447	105.773	126.007	109.532
Aktiver	1.643.539	1.477.332	1.467.571	1.405.650	1.330.753
Egenkapital	1.593.431	1.430.943	1.419.494	1.363.721	1.287.713
Gennemsnitligt antal ansatte	1				

#### Detaljer om andre hoved- og nøgletal

Resultat af finansiel drift (x1000)	-21.269	8.182	686	1.456	-949
Materielle anlægsaktiver (x1000)	1.505.983	1.396.110	1.346.309	1.293.752	1.218.607
Egenkapitalforrentning før skat	10,7%	8,8%	7,7%	9,6%	8,8%

## Anvendt regnskabspraksis

### Oplysning om anvendt regnskabspraksis

Note 13 Anvendt regnskabspraksis

### Virksomhedens regnskabsklasse

Regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed

### Generelt om indregning og måling

Generelt

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser efter regnskabsklasse C (mellemstore virksomheder).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Beskrivelse af indregningsmetoder og målegrundlag

Generelle principper for 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.

### Anvendt regnskabspraksis for balancen

BALANCE

### Anvendt regnskabspraksis for materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

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 eksternt vurderingsmand.

### **Anvendt regnskabspraksis for investeringsejendomme**

#### 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 reoveringsarbejder, 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.

### **Anvendt regnskabspraksis for andre investeringsaktiver**

Investeringsaktiver, udlån mv.

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.

#### **Anvendt regnskabspraksis for gældsforpligtelser**

##### **Gæld**

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

#### **Anvendt regnskabspraksis for udbytte**

##### **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.

#### **Anvendt regnskabspraksis for resultatopgørelsen**

##### **RESULTATOPGØRELSE**

##### **Primær drift**

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

#### **Anvendt regnskabspraksis for finansielle indtægter og omkostninger**

##### **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 kurs

gevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele. Derudover indregnes beløb forbundet med forvaltning af investeringsaktiver, herunder kurtag og provisioner ved køb og salg af værdipapirer og kapitalandel mv.

### **Anvendt regnskabspraksis for skatteomkostninger**

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.

### **Anvendt regnskabspraksis for pengestrømsopgørelsen**

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.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

### **Forklaring af virksomhedens definition af likvider**

Likvider

Likvider 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.



## Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

	Note	01-01-2022 31-12-2022 x1000 DKK	01-01-2021 31-12-2021 x1000 DKK
<b>I alt</b>			
Nettoomsætning		77.873	77.100
Andre eksterne omkostninger	1	-10.436	-20.008
Bruttoresultat		67.437	57.092
<b>Drift</b>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	116.320	61.175
Resultat af ordinær drift		183.757	118.267
<b>Ordinær</b>			
Andre finansielle indtægter	2	1.564	14.683
Andre finansielle omkostninger	3	-22.833	-6.501
Ordinært resultat før skat		162.488	126.449
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat	4	162.488	126.449

## Balance

### Aktiver

	Note	31-12-2022 x1000 DKK	31-12-2021 x1000 DKK
Aktiver...			
Investeringsejendomme	5	1.505.983	1.396.110
Materielle anlægsaktiver		1.505.983	1.396.110
Kortfristede aktiver...			
Andre tilgodehavender [kortfristede]		1.863	1.636
Tilgodehavender		1.863	1.636
Værdipapirer og kapitalandele		132.624	62.064
Likvide beholdninger		3.069	17.522
Kortfristede aktiver i alt:		137.556	81.222
Aktiver i alt:		1.643.539	1.477.332

## Passiver

	Note	31-12-2022 x1000 DKK	31-12-2021 x1000 DKK
Passiver...			
Egenkapital...			
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		1.368.431	1.330.943
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		125.000	0
Egenkapital i alt:		1.593.431	1.430.943
Gældsforpligtelser...			
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	7	4.189	152
Anden gæld...			
Anden langfristet gæld	6	32.899	33.262
Anden gæld [kortfristet]	8	6.049	2.874
Kortfristet del af periodeafgrænsningsposter		6.971	10.101
Langfristede forpligtelser		32.899	33.262
Kortfristede forpligtelser		17.209	13.127
Gældsforpligtelser i alt:		50.108	46.389
Passiver i alt:		1.643.539	1.477.332
Oplysning om eventualforpligtelser	9		
Information om transaktioner med nærtstående parter ikke foretaget på markedsvilkår	10		
Andre noteoplysninger	11		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	12		

## Pengestrømsopgørelse

	01-01-2022 31-12-2022 x1000 DKK	01-01-2021 31-12-2021 x1000 DKK
Pengestrømme fra (brugt i) driftsaktivitet (debet)	67.511	56.034
Nettoomsætning (kredit)	77.873	77.100
Andre driftsomkostninger (debet)	-10.436	-20.008
Reguleringer af renteindtægter og lignende indtægter (debet)	3	532
Reguleringer af renteudgifter og lignende udgifter (kredit)	4.393	861
Ændring i driftskapital (debet)	4.464	-729
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster (debet)	71.901	56.363
Pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet (debet)	-81.964	67.570
<b>Detaljer om element i pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		
Køb/salg af værdipapirer	-89.972	41.836
Salg af ejendomme	12.708	30.441
Køb af ejendomme	-4.700	-4.707
Betalt udbytte [pengestrømsopgørelse] (kredit)	0	115.000
<b>Detaljer om element i pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	-115.000
Ændring i likvider (debet)	-14.453	8.604
Likvide beholdninger (pengestrømsopgørelsen), primo (debet)	17.522	8.918
Likvide beholdninger (pengestrømsopgørelsen), ultimo (debet)	3.069	17.522

## Egenkapitalopgørelse

### Egenkapitalopgørelse

#### Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Udbytte	Ialt
Egenkapital pr. 1. januar 2021	100.000	1.244.494	75.000	1.419.494
Resultat		126.449	0	126.449
Udbetalt udbytte			-75.000	-75.000
Ekstraordinært udbetalt udbytte den 5. november 2021		-40.000		-40.000
<b>Egenkapital pr. 31. december 2021</b>	<b>100.000</b>	<b>1.330.943</b>	<b>0</b>	<b>1.430.943</b>
Egenkapital pr. 1. januar 2022	100.000	1.330.943	0	1.430.943
Resultat		162.488	0	162.488
Foreslået udbytte		-125.000	125.000	0
<b>Egenkapital pr. 31. december 2022</b>	<b>100.000</b>	<b>1.368.431</b>	<b>125.000</b>	<b>1.593.431</b>

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

#### Oplysning om eksterne omkostninger

Noter

##### NOTE Andre 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 2022 ud over direktionen ikke haft ansatte.

Der har ikke været udbetalt vederlag til direktion eller bestyrelse.

### Note 2

#### Oplysning om andre finansielle indtægter

##### NOTE Andre finansielle indtægter

1.000 kr.

	2022	2021
Obligationer	0	499
Salg af ejendom	1.561	14.151
Renteindtægter øvrige	3	6
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	27
Renteindtægter i alt	1.564	14.683

### Note 3

## Oplysning om øvrige finansielle omkostninger

### NOTE Øvrige finansielle omkostninger

1.000 kr.	2022	2021
Kursregulering obligationer	0	-5.533
Kursreguleringer investeringsforeningsandele	-18.440	-107
Renteudgifter øvrige	-116	-41
Renteudgifter bank	-13	-3
Omkostninger ved investeringsvirksomhed	-4.264	-817
Renteudgifter i alt	-22.833	-6.501

## Note 4

### Årets resultat

	2022-12-31 DKK x1000	2021-12-31 DKK x1000
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	125.000	0
Overført resultat	37.488	126.449

## Oplysning om ledelsens forslag til resultatdisponering

### Oplysning om ledelsens forslag til resultatdisponering

NOTE 4 Resultatdisponering

	2022-12-31 DKK x1000	2021-12-31 DKK x1000
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	125.000	0
Overført resultat	37.488	126.449

## Note 5

### Oplysning om materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

1.000 kr.

	2022	2021
Anskaffelsessum primo	1.130.584	1.141.933
Arets tilgang	4.700	4.707
Arets afgang	-19.805	-16.056
Anskaffelsessum i alt	1.115.479	1.130.584
Opskrivninger primo	353.041	293.386
Arets opskrivninger	129.645	59.889
Realiserede opskrivninger ved salg	8.658	-234
Opskrivninger i alt	491.344	353.041
Nedskrivninger primo	-87.515	-89.010
Arets nedskrivninger	-13.325	-1.720
Tilbageført af tidligere års nedskrivninger	0	3.215
Nedskrivninger i alt	-100.840	-87.515
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.505.983	1.396.110
Gennemsnitlig afkastpct., kontorejendomme	4,07%	5,12%
Gennemsnitlig afkastpct., samlet	4,07%	5,12%

## Note 6

### Oplysning om langfristede gældsforpligtelser

#### Langfristede gældsforpligtelser

Indskud fra lejere t.kr. 32.899 forfalder mere end fem år efter balancetidspunktet.



## Note 7

### Information om gæld til tilknyttede virksomheder

#### Gæld tilknyttede selskaber

1.000 kr.	2022	2021
Mellemregning med Alm. Brand Forsikring A/S	0	-152
Mellemregning Norli Liv og Pension A/S	-4.189	0
Gæld/tilgodehavende hos tilknyttede selskaber ultimo	-4.189	-152

## Note 8

### Oplysning om anden gæld

#### Anden gæld

1.000 kr.	2022	2021
Diverse kreditorer	4.344	523
Skyldige omkostninger	1.705	2.351
Anden gæld	6.049	2.874
Anden gæld forfalder inden for 5 år.		

## Note 9

### Oplysning om eventualforpligtelser

#### NOTE Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse vedr. ejendomme på i alt 8 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 administrationselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter fra og med regn

skabsåret 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 pensionsafkast beskatning via moderselskabet Norli Liv og Pension Livsforsikring A/S. Den ikke indregnede udskudte skat udgør? mio.kr.

## Note 10

### Information om transaktioner med nærtstående parter ikke foretaget på markedsvilkår

#### NOTE 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 koncernselskaber.

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	4.189 t.kr.
- lejeindtægter fra koncernen	1.246 t.kr.

## Note 11

### Andre noteoplysninger

#### NOTE Hoved- og nøgletalsoversigt

Der henvises til ledelsesberetningen på side 3

## Note 12

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

#### NOTE Væsentlige regnskabsmæssige skøn forudsætninger og usikkerheder

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.

Værdiansættelsen af ejendomme

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

I nedenstående skema fremgår følsomhedsberegningerved renteændring hhv. ændring i lejen.

#### Følsomhedsberegning

##### Tabel 1 - Ændring i afkastprocent

Ændring i afkastprocent (pct.)	-1,00%	0,00%	1,00%
Afkastprocent (pct.)	3,07%	4,07%	5,07%
Ændring i markedsværdi mio. kr	490	-	- 297

<b>Markedsværdi mio. kr</b>	1.996	1.506	1.209
<b>Tabel 2 - Ændring af leje</b>			
<b>Ændring i leje pr. m2 kr.</b>	- 50	-	50
<b>Ændring i markedsværdi mio. kr</b>	- 66	-	66
<b>Markedsværdi mio. kr</b>	1.440	1.506	1.572

KONTROL