

Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 27 13 49 71

Årsrapport for 2020

18. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Den 25. februar 2021

Benny Andersen

(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab for 2020	
Regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 25. februar 2021

Direktion

Solveig Birte Rannje

Bestyrelse

Hans Marius Møller
formand

Solveig Birte Rannje

Jan Henrik Willard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til deltagerne i Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("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 koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og 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 koncernen eller 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 koncernens og 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 koncernens og 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 koncernen og 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi

er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 25. februar 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne24822

Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsautoriseret revisor
mne32198

Selskabsoplysninger

Adresse

Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Bestyrelse

Hans Marius Møller, formand
Solveig Birte Rannje
Jan Henrik Willard

Direktion

Solveig Birte Rannje

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 25. februar 2021

Koncernens Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2020	2019	2018	2017	2016
Resultatopgørelse					
Lejeindtægt	279,1	287,2	284,2	219,7	208,0
Ejendomsresultat incl. avancer og værdiregulering	607,6	812,8	242,7	625,5	204,5
Resultat af primær drift	598,1	802,9	232,8	616,0	195,1
Resultat af finansielleposter	-1,5	-1,5	-1,4	-6,4	0,1
Årets resultat	596,6	801,4	231,4	609,6	195,2
Balance					
Materielle anlægsaktiver (Ejendomme)	6.338,7	5.969,5	5.426,6	5.267,5	4.783,1
Aktiver i alt	6.475,1	6.100,9	5.465,1	5.291,2	4.808,0
Egenkapital i alt	6.268,4	5.871,8	5.270,4	3.632,0	3.122,4
Nøgletal *)					
Ejendommenes afkast: **)					
før værdiregulering	4,1%	4,7%	4,3%	4,5%	4,7%
incl. værdiregulering	10,6%	15,7%	4,7%	19,2%	6,7%
Egenkapitalforrentning	9,8%	14,4%	5,2%	18,1%	6,3%
Soliditetsgrad	96,8%	96,2%	96,4%	68,6%	64,9%
Udlejningsprocent ***)	93,8%	95,1%	95,3%	91,8%	91,7%

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings ”Anbefalinger og Nøgletal for 2015”.

***) Beregnet efter Hardy’s formel og excl. igangværende byggerier.

Hardy’s formel: $\text{årets resultat} \times 100 / ((\text{ejd.værdi primo} + \text{ejd.værdi ultimo} - \text{årets resultat})/2 - \text{deposita og forudbetalt leje})$
 Forudbetalt leje indgår i formlen med 1/8 af periodens erhvervslejeindtægter

****) Beregnet på lejeværdien.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at drive virksomhed indenfor investering og udlejning af fast ejendom.

Øvrige forhold

Koncernforhold

Aktiekapitalen på 132,3 mio.kr. ejes 33,3% af Velliv, Pension og Livsforsikring A/S, Ballerup, 33,3% af PensionDanmark, København, og 33,3% af Lægernes Pensionskasse, Frederiksberg.

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 af DEAS Asset Management A/S. For forvaltningen betales vederlag på markedsbaserede vilkår. Selskabet har indgået en depositaraftale med Nordic Compliance Service A/S v/ DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab, hvilket ligeledes er et krav i henhold til lovgivningen. Depositaraftalen påkræver, at depositaren skal sikre ejerskab af aktiver, overvåge pengestrømme, kontrollere efterlevelse af investeringsrestriktioner samt overvåge køb og salg af ejendomme.

DEAS Asset Management A/S blev godkendt af Finanstilsynet som forvalter af alternative investeringsfonde den 10. februar 2014.

DEAS Asset Management A/S forvalter selskabet indenfor aktionæroverenskomstens rammer og alle handlinger på portefølje- og ejendomsniveau der jf. gældende "Dispositions- og Attestationsbeføjelser" kræver separat godkendelse sendes til bestyrelsens godkendelse inden igangsættelse.

Bestyrelsen modtager risikorapportering af selskabet kvartalsvis mens selskabet stresstestes halvårligt. DEAS Asset Management A/S indberetter kvartalsvis til Finanstilsynet via Nationalbankens indberetnings-system FIONA Online.

Selskabets administration varetages af DEAS A/S.

Selskabet har ingen ansatte.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat for perioden 1. januar – 31. december 2020 for koncernen udviser et overskud på 596,6 mio.kr. mod 801,4 mio.kr. i 2019. Af årets resultat udgør værdireguleringer 365,5 mio.kr. Årets resultat før værdiregulering er lidt højere end forventet, og anses for tilfredsstillende.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 9,8% mod 14,4% i 2019.

Ejendomsresultatet incl. værdiregulering har forrentet investeringen i ejendommene (excl. igangværende byggerier) med 10,6%, og excl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 4,1%.

Selskabets finansielle stilling

Koncernens balance udgør ved årets slutning 6.475,1 mio.kr., og egenkapitalen udgør 6.268,4 mio.kr., svarende til en soliditet på 96,8%. Porteføljen har investerings- og projektejendomme til en værdi af 6.338,7 mio.kr. ultimo 2020.

Selskabet har ultimo 2020 prioritetsgæld på 107,6 mio.kr.

Ejendomsinvesteringer

Koncernens ejendomsportefølje bestod ultimo året af 62 ejendomme geografisk spredt over hele Danmark.

Køb af investeringaktiver

Koncernen har ikke købt ejendomme i 2020.

Salg af investeringaktiver

Koncernen har i 2020 solgt 3 ejendomme og realiseret en gevinst på 5,6 mio.kr. Ejendommene er solgt for en samlet salgssum på 44,3 mio.kr.

Udlejningsforhold

Udlejningsprocent beregnet på basis af årlig leje, er ved årets udgang 94,2%. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 279,1 mio.kr.

Usikkerheder og risici

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

Der er i en stor del af koncernens ejendomme indgået lejekontrakter med Nordea Bank, filial af Nordea Bank AB (publ). Lejen fra Nordea Bank, filial af Nordea Bank AB (publ) udgør for 2020 44,0% af koncernens lejeindtægter.

Ejendommene måles til dagsværdi opgjort ved beregning baseret på en kapitalisering af ejendommens forventede driftsafkast og et til den enkelte ejendom knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommens art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningssituation. Det gennemsnitlige forrentningskrav specificeret på ejendomstyper fremgår af note 5.

Selskabet gennemfører alle transaktioner i danske kroner og indtjeningen vil derfor ikke umiddelbart blive påvirket af udsving i valutakurser. Selskabets belåning er optaget i danske kroner.

Danmark blev i andet kvartal 2020 ramt af COVID-19-pandemien, som har resulteret i, at nogle virksomheder, herunder lejere, er kommet under likviditets- og indtjeningspres. Selskabet er i løbende dialog med dets lejere omkring deres situation og det fremadrettede samarbejde.

Redegørelse for samfundsansvar

Forretningsmodel

Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 blev etableret i 2003 og har investeret i udlejningsejendomme spredt over hele Danmark. Ejendommene består primært af erhvervsejendomme med enkelte elementer af bolig. Selskabet ønsker at drive forretning på en måde, der tilgodeser både samfundet, miljøet, lejerne og i sidste ende pensionskunderne hos de tre ejerselskaber.

Den daglige administration og forvaltning af ejendomsporteføljen vares eksternt af DEAS A/S og DEAS Asset Management A/S

Politikker, aktiviteter og resultater

Miljø og klimapåvirkning

I forbindelse med renovering, istandsættelse og ombygninger af ejendomme stiller Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 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.

Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 tilstræber at bidrage til den grønne omstilling samt at reducere energi- og ressourceforbruget, hvor det i øvrigt er økonomisk fordelagtigt. Det er således selskabets opfattelse, at en del af årets renoveringer har en positiv klima- og miljøpåvirkning.

Efter ledelsens opfattelse er Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 ikke særskilt eksponeret mod klima- og miljørisici.

Menneskerettigheder, sociale forhold og medarbejderforhold, antikorrupation og bestikkelse

Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 har ikke udarbejdet en egentlig politik for området, ligesom det heller ikke vurderes, at der er nogle særlige risici. Den daglige administration af ejendommene varetages af en ekstern administrator DEAS A/S, der har egne retningslinjer og politikker inden for CSR-området, der også gælder for det arbejde, der udføres for kunderne. Hele DEAS' kvalitetsledelsessystem er i 2020 ISO 9001:2015 certificeret.

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

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

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

Mål og politikker for det underrepræsenterede køn

Ultimo 2020 udgør 33,3% af den samlede bestyrelse kvinder. Bestyrelsen består af 3 medlemmer. Selskabet har derfor ikke udarbejdet en politik eller opstillet måltal på området.

Det er bestyrelsens vurdering, at generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer skal vælges på baggrund af erfaring med bestyrelsesarbejde, branchekendskab, ledelsesarbejde, strategiarbejde, samfundsansvar samt et for selskabet relevant netværk.

Forventninger for 2021

Koncernen 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.

Koncernen vil løbende vurdere markedet for erhvervs- og boligejendomme og foretage de investeringer og salg, der er nødvendige for at optimere forrentningen af egenkapitalen. Ejendomme der ikke passer ind i investeringsstrategien vil blive frasolgt, såfremt vilkårene er attraktive.

Koncernens indtjening for 2021 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at være på niveau med resultatet for 2020.

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en stor klasse C-virksomhed.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Årsregnskab for 2020 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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 (modervirksomhed) og Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej (dattervirksomhed).

Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 og dets dattervirksomhed. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Skatteforhold

Et partnerselskab er ikke et selvstændigt skattesubjekt og er derfor ikke selvstændig skattepligtig. Skattepligten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Udgifter vedrørende investerings- og projektejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt ejendoms-skatter, afgifter og andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet og indvendig vedligeholdelse over balancen

Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af investeringsaktiver indeholder regulering til dagsværdi samt gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat efter skat og efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill

Eksterne omkostninger

I eksterne omkostninger indregnes løn, gebyrer og andre omkostninger forbundet med administration af ejendomme, som er fastsat på markedsbaserede vilkår i henhold til administrationskontrakt med Deas A/S.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Herunder amortisering af finansielle forpligtigelser.

Balance

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Kapitalandele

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen.

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau) samt et forventet normalårs-resultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et fastsat inflationskorrigeret afkastkrav hertil tillægges værdien af deposita.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi, med fradrag af tab ved værdiforringelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indeståender i selskabets pengeinstitut.

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

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.

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.

Depositata og forudbetalt leje

Depositata måles til amortiseret kostpris og består af lejedeposita og forudbetalt leje.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Regulering af prioritetsgæld føres via resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændring i driftskapital samt betalt skat for året.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af ejendomme m.v.

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.

Resultatopgørelse

Mio.kr.	Koncern		Moderselskab		
	2020	2019	2020	2019	
Note					
1	Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	279,1	287,2	211,9	220,3
2	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-42,6	-45,4	-42,3	-45,5
	Gevinst ved salg af ejendomme	5,6	-6,4	5,6	-6,4
3	Værdiregulering af investeringsejendomme	365,5	577,4	42,1	56,7
	Bruttoresultat	607,6	812,8	217,3	225,1
4	Eksterne omkostninger	-9,5	-9,9	-9,5	-9,9
	Resultat af primær drift	598,1	802,9	207,8	215,2
7	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0,0	0,0	390,0	587,4
5	Finansielle omkostninger	-1,5	-1,5	-1,2	-1,2
	Årets resultat	596,6	801,4	596,6	801,4

Balance

Mio.kr.	Koncern		Moderselskab		
	2020	2019	2020	2019	
Note					
	Aktiver				
	<i>Anlægsaktiver</i>				
	<i>Materielle anlægsaktiver</i>				
6	Investerings- og projektejendomme	6.338,7	5.969,5	4.135,7	4.090,0
	Materielle anlægsaktiver i alt	6.338,7	5.969,5	4.135,7	4.090,0
	<i>Finansielle anlægsaktiver</i>				
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0,0	0,0	2.234,8	1.894,8
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0,0	0,0	2.234,8	1.894,8
	Anlægsaktiver i alt	6.338,7	5.969,5	6.370,5	5.984,8
	Indestående i Grundejernes Investeringsfond	1,4	1,2	1,4	1,2
	Tilgodehavender vedr. salg	0,6	20,5	0,6	20,5
	Tilgodehavender lejere	1,7	0,0	0,0	0,0
	Andre tilgodehavender	0,5	0,1	0,4	0,1
	Tilgodehavende hos administrator	9,6	35,0	9,6	35,0
	Tilgodehavender i alt	13,8	56,8	12,0	56,8
	Likvide beholdninger	122,6	75,6	86,0	59,7
	Aktiver i alt	6.475,1	6.101,9	6.468,5	6.101,3
	Passiver				
	<i>Egenkapital</i>				
	Selskabskapital	132,3	132,3	132,3	132,3
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0,0	0,0	884,3	544,3
	Overført overskud	5.986,1	5.539,5	5.101,8	4.995,2
	Foreslået udbytte for perioden	150,0	200,0	150,0	200,0
	Egenkapital i alt	6.268,4	5.871,8	6.268,4	5.871,8
	<i>Hensatte forpligtigelser</i>				
	Hensatte forpligtigelser i henhold til boliglovgivningen	1,6	1,6	1,6	1,6
	Hensatte forpligtigelser i alt	1,6	1,6	1,6	1,6
	<i>Langfristet gæld</i>				
8	Prioritetsgæld	107,6	107,9	107,6	107,9
	Deposita og forudbetalt leje	67,7	70,7	67,7	70,7
	Langfristet gæld i alt	175,3	178,6	175,3	178,6
	<i>Kortfristet gæld</i>				
	Gæld til komplementar	0,0	0,0	0,0	0,0
	Gæld til lejere	14,1	32,0	14,1	4,8
	Gæld til Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej	0,0	0,0	0,0	27,1
	Anden gæld	15,7	17,9	9,1	17,4
	Kortfristet gæld i alt	29,8	49,9	23,2	49,3
	Gæld i alt	205,1	228,5	198,5	227,9
	Passiver i alt	6.475,1	6.101,9	6.468,5	6.101,3
9	Resultatdisponering				
10	Eventualforpligtelser				
11	Nærtstående parter				
12	Ledelsesvederlag				
13	Begivenheder efter regnskabsårets udløb				
14	Pengestømsopgørelse - ændring i driftskapital				

Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.

Egenkapital

Koncern

	Selskab- kapital	Disposi- tions- fond	Overført overskud	Reserve netto- opskrivning efter indre værdis metode	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2019	132,3	1.101,8	3.836,3	0,0	200,0	5.270,4
Overført	0,0	-1.101,8	1.101,8	0,0	0,0	0,0
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	0,0	0,0	-200,0	-200,0
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	601,4	0,0	200,0	801,4
Saldo 1. januar 2020	132,3	0,0	5.539,5	0,0	200,0	5.871,8
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	0,0	0,0	-200,0	-200,0
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	446,6	0,0	150,0	596,6
Saldo 31. december 2020	132,3	0,0	5.986,1	0,0	150,0	6.268,4

Egenkapital

Moder

	Selskab- kapital	Disposi- tions- fond	Overført overskud	Reserve netto- opskrivning efter indre værdis metode	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2019	132,3	1.101,8	3.836,3	0,0	200,0	5.270,4
Overført	0,0	-1.101,8	1.094,9	6,9	0,0	0,0
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	0,0	0,0	-200,0	-200,0
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	64,0	537,4	200,0	801,4
Saldo 1. januar 2020	132,3	0,0	4.995,2	544,3	200,0	5.871,8
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	0,0	0,0	-200,0	-200,0
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	106,6	340,0	150,0	596,6
Saldo 31. december 2020	132,3	0,0	5.101,8	884,3	150,0	6.268,4

Selskabets aktiekapital udgør DKK 132.300.000 fordelt på aktier á DKK 10.000 eller multipla heraf. Hvert aktiebeløb på DKK 10.000 giver én stemme.

Noter

Mio.kr.

1 Lejeindtægter fordelt på type og beliggenhed

Koncern

	Storkø- benhavn	Øvrig Sjælland	Fyn	Århus	Øvrig Jylland	I alt
Kontor	141,9	29,9	1,8	20,7	10,0	204,3
Bolig	13,5	3,9	2,1	0,5	0,4	20,4
Butik	34,9	13,6	2,0	2,4	1,5	54,4
I alt	190,3	47,4	5,9	23,6	11,9	279,1

2020

	Storkø- benhavn	Øvrig Sjælland	Fyn	Århus	Øvrig Jylland	I alt
Kontor	147,2	30,5	2,0	21,5	11,3	212,5
Bolig	13,1	4,1	2,2	0,5	0,3	20,2
Butik	34,2	14,5	1,9	2,1	1,9	54,6
I alt	194,5	49,0	6,1	24,1	13,5	287,2

2019

Moder

	Storkø- benhavn	Øvrig Sjælland	Fyn	Århus	Øvrig Jylland	I alt
Kontor	74,7	29,9	1,8	20,7	10,0	137,1
Bolig	13,5	3,9	2,1	0,5	0,4	20,4
Butik	34,9	13,6	2,0	2,4	1,5	54,4
I alt	123,1	47,4	5,9	23,6	11,9	211,9

2020

	Storkø- benhavn	Øvrig Sjælland	Fyn	Århus	Øvrig Jylland	I alt
Kontor	80,3	30,5	2,0	21,5	11,3	145,6
Bolig	13,1	4,1	2,2	0,5	0,3	20,2
Butik	34,2	14,5	1,9	2,1	1,9	54,6
I alt	127,6	49,0	6,1	24,1	13,5	220,3

2019

Noter

Mio.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
2 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme				
I omkostninger vedrørende ejendommens drift indgår vedligeholdelse med	17,4	17,4	17,4	17,4
3 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Investeringsejendomme	365,6	577,4	42,1	56,7
	365,6	577,4	42,1	56,7
4 Eksterne omkostninger				
<i>I eksterne omkostninger i forbindelse med investeringsvirksomhed indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:</i>				
Honorar for lovpligtig revision af årsregnskabet til PricewaterhouseCoopers CVR-nr. 33 77 12 31	0,1	0,1	0,1	0,1
	0,1	0,1	0,1	0,1
5 Finansielle omkostninger				
Renter af bankgæld	1,1	1,1	0,8	0,8
Renter af prioritetsgæld	0,4	0,4	0,4	0,4
Finansielle omkostninger i alt	1,5	1,5	1,2	1,2
6 Investeringsejendomme				
<i>Anskaffelsessum</i>				
<i>Investeringsejendomme</i>				
Saldo 1. januar	3.934,3	3.961,4	2.575,5	2.602,6
Årets investeringer	40,7	13,6	40,7	13,6
Årets salg	-24,1	-40,7	-24,1	-40,7
Saldo 31. december	3.950,9	3.934,3	2.592,1	2.575,5
<i>Værdireguleringer</i>				
Saldo 1. januar	2.035,2	1.465,2	1.514,5	1.465,2
Årets værdireguleringer	365,6	577,4	42,1	56,7
Værdireguleringer afhændede ejendomme	-13,0	-7,4	-13,0	-7,4
Saldo 31. december	2.387,8	2.035,2	1.543,6	1.514,5
Bogført værdi 31. december	6.338,7	5.969,5	4.135,7	4.090,0
Heraf renter	82,3	82,3		
Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi:				
Kontorejendomme	4,2%	4,4%	4,4%	4,9%
Forretningsejendomme	6,3%	5,9%	5,9%	5,9%
Boligejendomme	3,3%	3,5%	3,5%	3,5%
Alle ejendomme	4,3%	4,5%	4,5%	4,9%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	7,7%	5,7%	10,0%	7,4%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	7,8%	4,7%	10,1%	6,0%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3,1%	4,0%	4,0%	4,0%
Ændringer i lejeniveauet følger hovedsagligt udviklingen i nettoprisindekset.				

Noter

Moderselskab

Mio.kr.	2020	2019
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo 1. januar	1.350,5	1.350,5
Tilgang i året	0,0	0,0
Saldo 31. december	1.350,5	1.350,5
<i>Opskrivning til indre værdi</i>		
Saldo 1. januar	544,3	6,9
Årets resultat	390,0	587,4
Udbetalt udbytte	-50,0	-50,0
Saldo 31. december	884,3	544,3
Bogført værdi 31. december	2.234,8	1.894,8

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 31. december 2020	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej	København	100%	2.234,8	390,0

- 8 **Prioritetsgæld**
Heraf forfalder 71 mio.kr. mere end 5 år efter balancetidspunktet.

9 **Resultatdisponering**
Forslag til resultatdisponering:

Udbytte for perioden	150,0	200,0
Overført til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode"	340,0	537,4
Overført til Overført overskud	106,6	64,0
	<u>596,6</u>	<u>801,4</u>

- 10 **Eventualforpligtelser**
Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

11 Nærtstående parter	Grundlag
Velliv, Pension & Livsforsikring A/S Klausdalsbrovej 615, Ballerup	Aktionær, 33,3%
PensionDanmark Langelinie Alle 41, København	Aktionær, 33,3%
Lægernes Pensionskasse Dirch Passers Alle 76, Frederiksberg	Aktionær, 33,3%

Transaktioner

Porteføljeadministration og investeringsrådgivning varetages af DEAS Asset Management A/S og ejendomsadministration af DEAS A/S. Afregning herfor sker på markedsbaserede vilkår.

- 12 **Ledelsesvederlag**
Direktionen og 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 lønsom (lønninger og pensioner) til ansatte og ledelse henvises til årsrapporten 2020 for DEAS Asset Management A/S, CVR.nr. 35485775.

Noter

Mio.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
13 Begivenheder efter regnskabsårets udløb				
Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.				
Selskabet investerer ikke i ejendomssegmenter, der må forventes at være påvirket i væsentligt omfang af den finansielle udvikling i forbindelse med COVID-19. Dog vil en eventuel længerevarende konjunkturedgang som følge af en recession kunne påvirke erhvervslejernes indtjening, ligesom der kan ske ændringer i markedsafkastkrav.				
14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen				
Ændring i tilgodehavender	42,9	-40,0	44,8	-48,7
Ændring i andre hensatte forpligtigelser	0,0	0,0	0,0	0,0
Ændring i leverandører mv.	-19,9	35,8	-25,9	46,6
	23,0	-4,2	18,9	-2,1