

## **Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003**

Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

*CVR-nr. 27 13 49 71*

## **Årsrapport for 2021**

19. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Den 5. maj 2022

Anette Grotum  
(Dirigent)

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab for 2021</b>	
Regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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 5. maj 2022

## Direktion

Solveig Birte Rannje

## Bestyrelse

Hans Marius Møller  
*formand*

Solveig Birte Rannje

Jan Henrik Willard



## 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 5. maj 2022

**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 5. maj 2022

# Koncernens Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Resultatopgørelse</b>					
Lejeindtægt	276,1	279,1	287,2	284,2	219,7
Ejendomsresultat incl. avancer og værdiregulering	416,6	607,6	812,8	242,7	625,5
Resultat af primær drift	407,2	598,1	802,9	232,8	616,0
Resultat af finansielleposter	-1,4	-1,5	-1,5	-1,4	-6,4
Årets resultat	405,8	596,6	801,4	231,4	609,6
<b>Balance</b>					
Materielle anlægsaktiver (Ejendomme)	6.477,6	6.338,7	5.969,5	5.426,6	5.267,5
Aktiver i alt	6.658,4	6.475,1	6.100,9	5.465,1	5.291,2
Egenkapital i alt	6.474,2	6.268,4	5.871,8	5.270,4	3.632,0
<b>Nøgletal *)</b>					
Ejendommens afkast: **)					
før værdiregulering	3,8%	4,1%	4,7%	4,3%	4,5%
incl. værdiregulering	6,8%	10,6%	15,7%	4,7%	19,2%
Egenkapitalforrentning	6,4%	9,8%	14,4%	5,2%	18,1%
Soliditetsgrad	97,2%	96,8%	96,2%	96,4%	68,6%
Udlejningsprocent ***)	94,0%	93,8%	95,1%	95,3%	91,8%

\*) 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 2021 for koncernen udviser et overskud på 405,8 mio.kr. mod 596,6 mio.kr. i 2020. Af årets resultat udgør værdireguleringer 177,6 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 6,4% mod 9,8 % i 2020.

Ejendomsresultatet incl. værdiregulering har forrentet investeringen i ejendommene (excl. igangværende byggerier) med 6,8%. og excl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 3,8%.

### **Selskabets finansielle stilling**

Koncernens balance udgør ved årets slutning 6.658,4 mio.kr., og egenkapitalen udgør 6.474,2 mio.kr., svarende til en soliditet på 97,2%. Porteføljen har investeringsejendomme til en værdi af 6.477,6 mio.kr. ultimo 2021.

Selskabet har ultimo 2021 prioritetsgæld på 102,8 mio.kr.

Forslag til resultatdisponering fremgår af note 10.

### **Ejendomsinvesteringer**

Koncernens ejendomsportefølje bestod ultimo året af 58 ejendomme geografisk spredt over hele Danmark.

### **Køb af investeringaktiver**

Koncernen har ikke købt ejendomme i 2021.

### **Salg af investeringaktiver**

Koncernen har i 2021 solgt 3 ejendomme og realiseret en gevinst på 7,8 mio.kr. Ejendommene er solgt for en samlet salgssum på 60,6 mio.kr.

### **Udlejningsforhold**

Udlejningsprocent beregnet på basis af årlig leje, er ved årets udgang 94,0 %. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 276,1 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 2021 42,6% 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 7.

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

## Redegørelse for samfundsansvar

### Forretningsmodel

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, antikorrupsion 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, CO<sub>2</sub>-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 2021 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 2022**

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 2022 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at være på niveau med resultatet for 2021.

### **Dataetik**

Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 har ikke udarbejdet en egentlig politik for området, da den daglige administration af ejendommene varetages af en ekstern administrator DEAS, der har egen politik inden for dataetik, der også gælder for det arbejde, der udføres for kunderne. DEAS forpligter sig derfor til at sikre, at data anvendes på en sikker og fuldt ud gennemsigtig måde og med det formål at levere den bedst mulige service i alle vores forretningsmæssige relationer med samtidig bærende principper om respekt for individet og den enkeltes værdighed; respekt for privat- og familieliv samt beskyttelse af personoplysninger. Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 vil løbende vurdere, om der er behov for en politik for dataetik.

# 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 2021 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-skatte, 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 lejede depositata 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		
	2021	2020	2021	2020	
Note					
1	Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	276,1	279,1	208,8	211,9
2	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-44,9	-42,6	-42,7	-42,3
	Gevinst ved salg af ejendomme	7,8	5,6	7,8	5,6
3	Værdiregulering af investeringsejendomme	177,6	365,5	139,2	42,1
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>416,6</b>	<b>607,6</b>	<b>313,1</b>	<b>217,3</b>
4	Eksterne omkostninger	-9,4	-9,5	-9,4	-9,5
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>407,2</b>	<b>598,1</b>	<b>303,7</b>	<b>207,8</b>
8	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0,0	0,0	103,1	390,0
5	Finansielle indtægter	0,1	0,0	0,1	0,0
6	Finansielle omkostninger	-1,5	-1,5	-1,1	-1,2
	<b>Årets resultat</b>	<b>405,8</b>	<b>596,6</b>	<b>405,8</b>	<b>596,6</b>

# Balance

Mio.kr.	Koncern		Moderselskab		
	2021	2020	2021	2020	
Note					
	<b>Aktiver</b>				
	<i>Anlægsaktiver</i>				
	<i>Materielle anlægsaktiver</i>				
7	Investerings- og projektejendomme	6.477,6	6.338,7	4.236,2	4.135,7
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.477,6</b>	<b>6.338,7</b>	<b>4.236,2</b>	<b>4.135,7</b>
	<i>Finansielle anlægsaktiver</i>				
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0,0	0,0	2.287,9	2.234,8
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.287,9</b>	<b>2.234,8</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.477,6</b>	<b>6.338,7</b>	<b>6.524,1</b>	<b>6.370,5</b>
	Indestående i Grundejernes Investeringsfond	1,4	1,4	1,4	1,4
	Tilgodehavender vedr. salg	0,0	0,6	0,0	0,6
	Tilgodehavender lejere	0,0	1,7	0,0	0,0
	Andre tilgodehavender	0,6	0,5	0,7	0,4
	Tilgodehavende hos administrator	0,0	9,6	0,0	9,6
	Tilgodehavende hos Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej	0,0	0,0	14,2	0,0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2,0</b>	<b>13,8</b>	<b>16,3</b>	<b>12,0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>178,8</b>	<b>122,6</b>	<b>118,0</b>	<b>86,0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.658,4</b>	<b>6.475,1</b>	<b>6.658,4</b>	<b>6.468,5</b>
	<b>Passiver</b>				
	<i>Egenkapital</i>				
	Selskabskapital	132,3	132,3	132,3	132,3
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0,0	0,0	937,4	884,3
	Overført overskud	6.391,9	5.986,1	5.454,5	5.101,8
	Foreslået udbytte for perioden	-50,0	150,0	-50,0	150,0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.474,2</b>	<b>6.268,4</b>	<b>6.474,2</b>	<b>6.268,4</b>
	<i>Hensatte forpligtigelser</i>				
	Hensatte forpligtigelser i henhold til boliglovgivningen	1,1	1,6	1,1	1,6
	<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>1,1</b>	<b>1,6</b>	<b>1,1</b>	<b>1,6</b>
	<i>Langfristet gæld</i>				
9	Prioritetsgæld	102,8	107,6	102,8	107,6
	Deposita og forudbetalt leje	67,8	67,7	67,8	67,7
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>170,6</b>	<b>175,3</b>	<b>170,6</b>	<b>175,3</b>
	<i>Kortfristet gæld</i>				
	Gæld til lejere	7,6	14,1	7,6	14,1
	Anden gæld	4,9	15,7	4,9	9,1
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>12,5</b>	<b>29,8</b>	<b>12,5</b>	<b>23,2</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>183,1</b>	<b>205,1</b>	<b>183,1</b>	<b>198,5</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.658,4</b>	<b>6.475,1</b>	<b>6.658,4</b>	<b>6.468,5</b>
10	<b>Resultatdisponering</b>				
11	<b>Eventualforpligtelser</b>				
12	<b>Nærtstående parter</b>				
13	<b>Ledelsesvederlag</b>				
14	<b>Begivenheder efter regnskabsårets udløb</b>				
15	<b>Pengestømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>				

# 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 2020	132,3	0,0	5.539,5	0,0	200,0	5.871,8
Overført	0,0	0,0	0,0	0,0	-200,0	-200,0
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	446,6	0,0	150,0	596,6
Saldo 1. januar 2021	132,3	0,0	5.986,1	0,0	150,0	6.268,4
Ekstraordinært udbytte	0,0	0,0	0,0	0,0	-50,0	-50,0
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	0,0	0,0	-150,0	-150,0
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	405,8	0,0	0,0	405,8
Saldo 31. december 2021	132,3	0,0	6.391,9	0,0	-50,0	6.474,2

## Egenkapital

Moder

	Selskab- kapital	Disposi- tions- fond	Overført overskud	Reserve netto- opskrivning efter indre værdis metode	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2020	132,3	0,0	4.995,2	544,3	200,0	5.871,8
Overført	0,0	0,0	0,0	0,0	-200,0	-200,0
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	106,6	340,0	150,0	596,6
Saldo 1. januar 2021	132,3	0,0	5.101,8	884,3	150,0	6.268,4
Ekstraordinært udbytte	0,0	0,0	0,0	0,0	-50,0	-50,0
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	0,0	0,0	-150,0	-150,0
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	352,7	53,1	0,0	405,8
Saldo 31. december 2021	132,3	0,0	5.454,5	937,4	-50,0	6.474,2

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	2021 I alt
Kontor	143,5	25,5	0,0	20,0	9,8	198,8
Bolig	14,4	3,5	2,0	0,5	0,4	20,8
Butik	34,8	13,7	3,6	3,1	1,3	56,5
<b>I alt</b>	<b>192,7</b>	<b>42,7</b>	<b>5,6</b>	<b>23,6</b>	<b>11,5</b>	<b>276,1</b>

	Storkø- benhavn	Øvrig Sjælland	Fyn	Århus	Øvrig Jylland	2020 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
<b>I alt</b>	<b>190,3</b>	<b>47,4</b>	<b>5,9</b>	<b>23,6</b>	<b>11,9</b>	<b>279,1</b>

### Moder

	Storkø- benhavn	Øvrig Sjælland	Fyn	Århus	Øvrig Jylland	2021 I alt
Kontor	76,2	25,5	0,0	20,0	9,8	131,5
Bolig	14,4	3,5	2,0	0,5	0,4	20,8
Butik	34,8	13,7	3,6	3,1	1,3	56,5
<b>I alt</b>	<b>125,4</b>	<b>42,7</b>	<b>5,6</b>	<b>23,6</b>	<b>11,5</b>	<b>208,8</b>

	Storkø- benhavn	Øvrig Sjælland	Fyn	Århus	Øvrig Jylland	2020 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
<b>I alt</b>	<b>123,1</b>	<b>47,4</b>	<b>5,9</b>	<b>23,6</b>	<b>11,9</b>	<b>211,9</b>

# Noter

Mio.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
<b>2 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>				
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	14,9	17,4	14,9	17,4
<b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>				
Investeringsejendomme	177,6	365,5	139,2	42,1
	<b>177,6</b>	<b>365,5</b>	<b>139,2</b>	<b>42,1</b>
<b>4 Eksterne omkostninger</b>				
<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
	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>				
Andre renteindtægter	0,1	0,0	0,1	0,0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>				
Renter af bankgæld	1,1	1,1	0,8	0,8
Renter af prioritetsgæld	0,3	0,4	0,3	0,4
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>
<b>7 Investeringsejendomme</b>				
<i>Anskaffelsessum</i>				
<i>Investeringsejendomme</i>				
Saldo 1. januar	3.950,9	3.934,3	2.592,1	2.575,5
Årets investeringer	12,9	40,7	12,9	40,7
Årets salg	-39,8	-24,1	-39,8	-24,1
Saldo 31. december	3.924,0	3.950,9	2.565,2	2.592,1
<i>Værdireguleringer</i>				
Saldo 1. januar	2.387,8	2.035,2	1.543,6	1.514,5
Årets værdireguleringer	177,6	365,6	139,2	42,1
Værdireguleringer afhændede ejendomme	-11,8	-13,0	-11,8	-13,0
Saldo 31. december	2.553,6	2.387,8	1.671,0	1.543,6
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>6.477,6</b>	<b>6.338,7</b>	<b>4.236,2</b>	<b>4.135,7</b>
Heraf renter	82,3	82,3		
Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi:				
Kontorejendomme	4,0%	4,2%	4,5%	4,4%
Forretningsejendomme	6,2%	6,3%	6,2%	5,9%
Boligejendomme	3,3%	3,3%	3,3%	3,5%
Alle ejendomme	4,0%	4,3%	4,6%	4,5%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	6,7%	7,7%	8,7%	10,0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	11,0%	7,8%	14,2%	10,1%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3,1%	3,1%	4,0%	4,0%
Ændringer i lejeniveauet følger hovedsagligt udviklingen i nettoprisindekset.				

# Noter

## Moderselskab

Mio.kr.	2021	2020
<b>8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo 1. januar	1.350,5	1.350,5
Saldo 31. december	1.350,5	1.350,5
<i>Opskrivning til indre værdi</i>		
Saldo 1. januar	884,3	544,3
Årets resultat	103,1	390,0
Udbetalt udbytte	-50,0	-50,0
Saldo 31. december	937,4	884,3
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>2.287,9</b>	<b>2.234,8</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 31. december 2020	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej	København	100%	2.287,9	103,1

9 **Prioritetsgæld**  
Heraf forfalder 57 mio.kr. mere end 5 år efter balancetidspunktet.

10 <b>Resultatdisponering</b>		
<i>Forslag til resultatdisponering:</i>		
Udbytte for perioden	0,0	150,0
Overført til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode"	53,1	340,0
Overført til Overført overskud	352,7	106,6
	<b>405,8</b>	<b>596,6</b>

11 **Eventualforpligtelser**  
Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

12 <b>Nærtstående parter</b>	<b>Grundlag</b>
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.

13 **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 (løninger og pensioner) til ansatte og ledelse henvises til årsrapporten 2021 for DEAS Asset Management A/S, CVR.nr. 35485775.





# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Jan Henrik Willard

### Underskriver

På vegne af: Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-608134933678

IP: 195.7.xxx.xxx

2022-05-18 10:49:28 UTC

NEM ID 

## Solveig Birte Rannje


### Underskriver

På vegne af: Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-051731931955

IP: 83.93.xxx.xxx

2022-05-19 13:18:38 UTC

NEM ID 

## Hans Marius Møller

### Underskriver

På vegne af: Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-645211292962

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-20 10:21:16 UTC

NEM ID 

## Per Rolf Larsen

### Underskriver

På vegne af: PWC

Serienummer: CVR:33771231-RID:64633997

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-05-22 18:51:42 UTC

NEM ID 

## Maj-Britt Nørskov Nannestad

### Underskriver

På vegne af: PWC

Serienummer: CVR:33771231-RID:94021295

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-05-23 10:13:12 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6BBD76-5CDD76B2-8A33B6610001B2Z-3WVYX1-5E5E5B10

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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

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

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

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Anette Grotum

### Underskriver

På vegne af: DEAS Asset Management A/S

Serienummer: CVR:35485775-RID:41915132

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-05-24 08:26:26 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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

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

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

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