

**Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003**

Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 27 13 49 71

**Årsrapport for 2023**

21. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Den 6. februar 2024

David Green  
(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 2023</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 2023 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 6. februar 2024

## 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven 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, samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 6. februar 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne33687

Christopher Kowalczyk  
statsautoriseret revisor  
mne47863

# Selskabsoplysninger

## Adresse

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

Telefon: 70 30 20 20  
E-mail: info@deas.dk

CVR-nr. 27 13 49 71  
Regnskabsperiode: 1. januar – 31. december

## 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 6. februar 2024

# Koncernens hoved- og nøgletalsoversigt

## Hovedtal (mio. kr.)

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Resultatopgørelse</b>					
Lejeindtægt	286,3	280,3	276,1	279,1	287,2
Ejendomsresultat inkl. avancer og værdiregulering	-431,8	387,4	416,6	607,6	812,8
Resultat af primær drift	-439,0	376,2	407,2	598,1	802,9
Resultat af finansielle poster	4,1	-0,4	-1,4	-1,5	-1,5
Årets resultat	-434,9	375,8	405,8	596,6	801,4
<b>Balance</b>					
Materielle anlægsaktiver (ejendomme)	5.814,4	6.489,5	6.477,6	6.338,7	5.969,5
Investeringer i materielle anlægsaktiver	7,3	12,6	12,9	40,7	13,6
Aktiver i alt	6.114,4	6.800,2	6.658,4	6.475,1	6.100,9
Egenkapital i alt	5.965,1	6.650,0	6.474,2	6.268,4	5.871,8
<b>Nøgletal *)</b>					
Ejendommenes afkast:					
ekskl. værdiregulering	4,1%	4,3%	3,8%	4,1%	4,7%
inkl. værdiregulering	-2,2%	4,7%	6,8%	10,6%	15,7%
Egenkapitalforrentning	-6,9%	5,7%	6,4%	9,8%	14,4%
Soliditetsgrad	97,6%	97,8%	97,2%	96,8%	96,2%
Udlejningsprocent **)	90,6%	93,5%	94,0%	93,8%	95,1%

\*)

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

\*\*)

Beregnet på lejeværdien.



# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

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

## Koncernforhold

Aktiekapitalen på 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 Fund Management DK 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 Fund Management DK A/S blev godkendt af Finanstilsynet som forvalter af alternative investeringsfonde den 10. februar 2014.

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

Bestyrelsen modtager risikorapportering inkl. stresstestes af selskabet kvartalsvis. DEAS Fund Management DK A/S indberetter kvartalsvis til Finanstilsynet via Nationalbankens indberetningssystem FIONA Online.

Selskabets ejendomsadministration varetages af DEAS A/S.

Selskabet har ingen ansatte.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

### Årets resultat

Årets resultat for perioden 1. januar – 31. december 2023 for koncernen udviser et underskud på 434,9 mio. kr. mod et overskud på 375,8 mio. kr. i 2022. Årets resultat før værdireguleringer på 234,9 mio. kr. er som forventet, og anses for tilfredsstillende og er drevet af en positiv udvikling i ud- og genudlejning af lejemålene, herunder med bidrag fra udviklingen i nettoprisindekset samt frasalgs af ejendom. De negative værdireguleringer er drevet af øgede afkastkrav på ejendomsmarkedet.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på -6,9% mod 5,7% i 2022.

Ejendomsresultatet inkl. værdiregulering har forrentet investeringen i ejendommene (ekskl. igangværende byggerier) med -2,2% og ekskl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 4,1%.

## **Selskabets finansielle stilling**

Koncernens balance udgør ved årets slutning 6.114,4 mio. kr. og egenkapitalen udgør 5.965,1 mio. kr., svarende til en soliditet på 97,6%. Porteføljen har investeringsejendomme til en værdi af 5.814,4 mio. kr. ultimo 2023.

Selskabet har ultimo 2023 prioritetsgæld på 57,8 mio. kr.

Forslag til resultatdisponering fremgår af note 10.

## **Ejendomsinvesteringer**

Koncernens ejendomsportefølje bestod ultimo året af 51 ejendomme geografisk spredt over hele Danmark.

## **Køb af investeringsaktiver**

Koncernen har ikke købt ejendomme i 2023.

## **Salg af investeringsaktiver**

Koncernen har i 2023 solgt 2 ejendomme og realiseret en gevinst på 3,9 mio. kr. Ejendommene er solgt for en samlet salgssum på 15,0 mio. kr.

## **Udlejningsforhold**

Udlejningsprocent beregnet på basis af årlig leje, er ved årets udgang 90,6%. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 286,3 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 43,4% af koncernens lejeindtægter for 2023.

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

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

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

## **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.

### **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.

Selskabet 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. Selskabet arbejder løbende med at reducere energiforbruget, herunder med opnåelse energimærkning af selskabets ejendomme.

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

#### **Menneskerettigheder, sociale forhold og medarbejderforhold, antikorrupcion og bestikkelse**

Der er ikke udarbejdet politikker for området, da selskabet ingen ansatte har ligesom selskabet heller ikke vurderes at være eksponeret mod risici indenfor menneskerettigheder, sociale forhold, antikorrupcion og bestikkelse.

Den daglige administration af ejendommene varetages af en ekstern administrator DEAS A/S, der har egne retningslinjer og politikker inden for CSR-området mv., 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**

**2023**

#### **Øverste ledelsesorgan**

Samlet antal medlemmer	3
Underrepræsenteret køn i pct.	33,3%

Der er opnået ligelig kønsfordeling i øverste ledelsesorgan, da der jf. Erhvervsstyrelsen er ligelig fordeling, når 1 ud af 3 medlemmer af bestyrelsen er kvinder.

#### **Øvrige ledelsesniveauer**

Samlet antal medlemmer	1
Underrepræsenteret køn i pct.	100%

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.

Selskabets direktion består af ét medlem og opfylder således kravene om ligelig fordeling. Selskabet har ikke nogen ansatte på øvrige ledelsesniveauer under direktionen.

### **Dataetik**

Da selskabet ikke behandler data, er der 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.

### **Fremtiden**

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 2024 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at være lavere end resultatet for 2023 svarende til ca. 220-230 mio. kr.

# Regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en stor klasse C-virksomhed samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2023 er aflagt i DKK.

## Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

## 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.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

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

## **Resultatopgørelse**

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendommene. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger og udvendig vedligeholdelse. Indtægter vedrørende varmeregnskabet og bidrag til indvendig vedligeholdelse indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Udgifter vedrørende 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 investerings- og projektejendomme**

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 omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet og investeringsejendomme, herunder omkostninger til administrator, rådgivere m.v. samt selskabets andel af omkostninger forbundet med forvaltning af investeringsaktiver.

### **Finansielle poster**

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

### **Balance**

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

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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.

### **Investeringsejendomme**

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominal 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 nominal 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.

### **Deposita og forudbetalt leje**

Deposita måles til amortiseret kostpris og består af lejedeosita og forudbetalt leje.

### **Prioritetsgæld**

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

Regulering af prioritetsgæld føres via resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

## **Pengestrømsopgørelse**

### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter selskabets indeståender i pengeinstitutter.



# Resultatopgørelse

Mio. kr.		Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
Note					
1	Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	286,3	280,3	210,7	211,8
2	Ejendommens driftsomkostninger	-48,3	-39,8	-47,9	-39,1
3	Værdiregulering af investeringsejendomme	-669,8	146,9	-248,8	17,3
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-431,8</b>	<b>387,4</b>	<b>-86,0</b>	<b>190,0</b>
4	Eksterne omkostninger	-7,2	-11,2	-7,2	-11,2
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-439,0</b>	<b>376,2</b>	<b>-93,2</b>	<b>178,8</b>
8	Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	0,0	0,0	-344,9	197,1
5	Finansielle indtægter	4,9	0,3	4,0	0,3
6	Finansielle omkostninger	-0,8	-0,7	-0,8	-0,4
	<b>Årets resultat</b>	<b>-434,9</b>	<b>375,8</b>	<b>-434,9</b>	<b>375,8</b>

# Balance

Mio. kr. Note	Koncern		Moderselskab		
	2023	2022	2023	2022	
<b>Aktiver</b>					
<b>Anlægsaktiver</b>					
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
7	Investerings- og projektejendomme	5.814,4	6.489,5	3.864,4	4.118,5
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.814,4</b>	<b>6.489,5</b>	<b>3.864,4</b>	<b>4.118,5</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0,0	0,0	2.010,1	2.385,0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.010,1</b>	<b>2.385,0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.814,4</b>	<b>6.489,5</b>	<b>5.874,5</b>	<b>6.503,5</b>
<b>Tilgodehavender</b>					
	Indestående i Grundejernes Investeringsfond	1,9	1,6	1,9	1,6
	Tilgodehavender vedr. salg	15,5	41,3	15,5	41,3
	Tilgodehavender lejere	7,7	7,5	7,6	7,5
	Andre tilgodehavender	1,3	2,2	1,2	2,2
	Tilgodehavende hos Ejendomspartnerselskabet Grønjørdsvej	0,2	0,0	0,2	0,3
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>26,6</b>	<b>52,6</b>	<b>26,4</b>	<b>52,9</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>273,4</b>	<b>258,1</b>	<b>213,5</b>	<b>243,6</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.114,4</b>	<b>6.800,2</b>	<b>6.114,4</b>	<b>6.800,0</b>
<b>Passiver</b>					
<b>Egenkapital</b>					
	Selskabskapital	132,3	132,3	132,3	132,3
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0,0	0,0	659,6	1.034,5
	Overført overskud	5.632,8	6.267,7	4.973,2	5.233,2
	Foreslået udbytte for perioden	200,0	250,0	200,0	250,0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.965,1</b>	<b>6.650,0</b>	<b>5.965,1</b>	<b>6.650,0</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
	Hensatte forpligtelser i henhold til boliglovgivningen	1,2	1,2	1,2	1,2
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
9	Prioritetsgæld	49,6	57,9	49,6	57,9
	Deposita og forudbetalt leje	68,8	67,2	68,8	67,2
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>118,4</b>	<b>125,1</b>	<b>118,4</b>	<b>125,1</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>					
	Prioritetsgæld	8,2	8,2	8,2	8,2
	Anden gæld	21,5	15,7	21,5	15,5
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>29,7</b>	<b>23,9</b>	<b>29,7</b>	<b>23,7</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>148,1</b>	<b>149,0</b>	<b>148,1</b>	<b>148,8</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.114,4</b>	<b>6.800,2</b>	<b>6.114,4</b>	<b>6.800,0</b>
10	Resultatdisponering				
11	Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
12	Nærtstående parter				
13	Ledelsesvederlag				
14	Begivenheder efter regnskabsårets udløb				
15	Pengestømsopgørelse - ændring i driftskapital				

# Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.

## Egenkapital

Koncern

	Selskab- kapital	Overført overskud	Reserve for nettoopskriv. efter indre værdis metode	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2022	132,3	6.341,9	0,0	0,0	6.474,2
Ekstraordinært udbytte 2022	0,0	-200,0	0,0	200,0	0,0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0,0	0,0	0,0	-200,0	-200,0
Årets resultatdisponering	0,0	125,8	0,0	250,0	375,8
Saldo 1. januar 2023	132,3	6.267,7	0,0	250,0	6.650,0
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	0,0	-250,0	-250,0
Årets resultatdisponering	0,0	-634,9	0,0	200,0	-434,9
<b>Saldo 31. december 2023</b>	<b>132,3</b>	<b>5.632,8</b>	<b>0,0</b>	<b>200,0</b>	<b>5.965,1</b>

## Egenkapital

Moder

	Selskab- kapital	Overført overskud	Reserve for nettoopskriv. efter indre værdis metode	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2022	132,3	5.404,5	937,4	0,0	6.474,2
Ekstraordinært udbytte 2022	0,0	-200,0	0,0	200,0	0,0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0,0	0,0	0,0	-200,0	-200,0
Årets resultatdisponering	0,0	28,7	97,1	250,0	375,8
Saldo 1. januar 2023	132,3	5.233,2	1.034,5	250,0	6.650,0
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	0,0	-250,0	-250,0
Årets resultatdisponering	0,0	-260,0	-374,9	200,0	-434,9
<b>Saldo 31. december 2023</b>	<b>132,3</b>	<b>4.973,2</b>	<b>659,6</b>	<b>200,0</b>	<b>5.965,1</b>

Selskabets aktiekapital udgør DKK 13.223.000.000 aktier á nominelt DKK 0,01. Selskabets indre værdi pr. aktie pr. 31. december 2023 udgør 0,451 DKK pr. aktie. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## Pengestrømsopgørelse

Mio. kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Note				
Årets resultat	-434,9	335,1	-434,9	335,1
Værdiregulering af investerings- og projektejendomme	673,7	-106,2	252,7	23,4
15 Ændring i driftskapital	32,2	-47,1	32,9	-33,3
<b>Pengestrøm fra drift</b>	<b>271,0</b>	<b>181,8</b>	<b>-149,3</b>	<b>325,2</b>
Deposita og forudbetalt leje	1,6	-0,6	1,6	-0,6
Afdrag prioritetsgæld	-8,3	-36,7	-8,3	-36,7
Betalt udbytte	-250,0	-200,0	-250,0	-200,0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-256,7</b>	<b>-237,3</b>	<b>-256,7</b>	<b>-237,3</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	0,0	0,0	374,9	-97,1
Tilgange på ejendomme	-7,3	-12,6	-7,3	-12,6
Salg af ejendomme	8,6	147,6	8,6	147,6
Indskud i Grundejernes Investeringsfond	-0,3	-0,2	-0,3	-0,2
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>1,0</b>	<b>134,8</b>	<b>375,9</b>	<b>37,7</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>15,3</b>	<b>79,3</b>	<b>-30,1</b>	<b>125,6</b>
Likvider 1. januar	258,1	178,8	243,6	118,0
<b>Likvider 31. december</b>	<b>273,4</b>	<b>258,1</b>	<b>213,5</b>	<b>243,6</b>

# Noter

Mio. kr.

## 1 Lejeindtægter fordelt på ejendomstype og beliggenhed

### Koncern

	Storkø- benhavn	Øvrig Sjælland	Fyn	Aarhus	Øvrig Jylland	2023 I alt
Kontor	150,2	21,7	0,2	16,8	9,9	198,8
Bolig	15,6	3,0	1,6	0,4	0,4	21,0
Forretning	42,6	13,7	4,1	5,0	1,1	66,5
<b>I alt</b>	<b>208,4</b>	<b>38,4</b>	<b>5,9</b>	<b>22,2</b>	<b>11,4</b>	<b>286,3</b>

	Storkø- benhavn	Øvrig Sjælland	Fyn	Aarhus	Øvrig Jylland	2022 I alt
Kontor	132,8	24,2	0,0	16,7	10,4	184,1
Bolig	15,3	3,1	2,0	0,5	0,3	21,2
Forretning	52,1	13,6	3,8	4,4	1,1	75,0
<b>I alt</b>	<b>200,2</b>	<b>40,9</b>	<b>5,8</b>	<b>21,6</b>	<b>11,8</b>	<b>280,3</b>

### Moder

	Storkø- benhavn	Øvrig Sjælland	Fyn	Aarhus	Øvrig Jylland	2023 I alt
Kontor	74,6	21,7	0,2	16,8	9,9	123,2
Bolig	15,6	3,0	1,6	0,4	0,4	21,0
Forretning	42,6	13,7	4,1	5,0	1,1	66,5
<b>I alt</b>	<b>132,8</b>	<b>38,4</b>	<b>5,9</b>	<b>22,2</b>	<b>11,4</b>	<b>210,7</b>

	Storkø- benhavn	Øvrig Sjælland	Fyn	Aarhus	Øvrig Jylland	2022 I alt
Kontor	64,3	24,2	0,0	16,7	10,4	115,6
Bolig	15,3	3,1	2,0	0,5	0,3	21,2
Forretning	52,1	13,6	3,8	4,4	1,1	75,0
<b>I alt</b>	<b>131,7</b>	<b>40,9</b>	<b>5,8</b>	<b>21,6</b>	<b>11,8</b>	<b>211,8</b>

**Forretning:** Ejendomsstypen Forretning omfatter typerne Butik og Industri.

## Noter

Mio. kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
<b>2 Ejendommenes driftsomkostninger</b>				
I ejendommens driftsomkostninger indgår vedligeholdelse med	20,4	14,0	20,3	13,3
<b>3 Værdiregulering af investeringsejendomme</b>				
Årets opskrivninger	39,6	235,2	39,6	105,6
Årets nedskrivninger	-713,3	-129,0	-292,3	-129,0
Gevinst ved salg af ejendomme	3,9	40,7	3,9	40,7
<b>Værdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>-669,8</b>	<b>146,9</b>	<b>-248,8</b>	<b>17,3</b>
<b>4 Eksterne omkostninger</b>				
I eksterne omkostninger indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer: Honorar for lovpligtig revision af årsregnskabet til PricewaterhouseCoopers CVR-nr. 33 77 12 31	0,1	0,1	0,1	0,1
<b>Eksterne omkostninger i alt</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>				
Andre renteindtægter	4,9	0,3	4,0	0,3
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>4,9</b>	<b>0,3</b>	<b>4,0</b>	<b>0,3</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>				
Renter af bankgæld	0,7	0,6	0,7	0,3
Renter af prioritetsgæld	0,1	0,1	0,1	0,1
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>0,8</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>	<b>0,4</b>
<b>7 Investeringsejendomme</b>				
<b>Anskaffelsessum</b>				
Saldo 1. januar	3.871,4	3.924,0	2.512,6	2.565,2
Årets investeringer	7,3	12,6	7,3	12,6
Årets salg	-24,0	-65,2	-24,0	-65,2
Saldo 31. december	3.854,7	3.871,4	2.495,9	2.512,6
<b>Værdireguleringer</b>				
Saldo 1. januar	2.618,0	2.553,6	1.605,8	1.671,0
Årets værdireguleringer	-673,7	106,2	-252,7	-23,4
Værdireguleringer afhændede ejendomme	15,4	-41,7	15,4	-41,7
Saldo 31. december	1.959,7	2.618,1	1.368,5	1.605,9
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>5.814,4</b>	<b>6.489,5</b>	<b>3.864,4</b>	<b>4.118,5</b>
Heraf renter der indgår i anskaffelsessummen	82,3	82,3		

### Koncern

Koncernens investeringsejendomme består af 11 kontorendomme på i alt 103.696 m<sup>2</sup> (25.312 kr./m<sup>2</sup>) og 26 blandede ejendomme på i alt 105.194 m<sup>2</sup> (24.493 kr./m<sup>2</sup>) samt 14 forretningsejendomme på i alt 46.703 m<sup>2</sup> (13.128 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er i al væsentlighed målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Kontor	Blandede	Forretning	I alt
<b>Dagsværdi</b>					
2023	53,2	2.624,8	2.576,5	559,9	5.814,4
2022	55,5	3.070,4	2.768,4	595,2	6.489,5
<b>Andel af portefølje</b>					
2023	0,9%	45,1%	44,3%	9,6%	100,0%
2022	0,9%	47,3%	42,7%	9,2%	100,0%

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

<b>Tomgang</b>					
2023	i/r	43,9%	10,0%	11,8%	16,9%
2022	i/r	23,3%	9,5%	8,7%	12,0%
<b>Diskonteringsfaktor</b>					
2023		7,8%	6,4%	6,7%	8,7%
2022		7,6%	6,3%	6,2%	8,2%
<b>Følsomhed</b>					
+0,25%		-2,0	-142,8	-131,7	-19,8
-0,25%		4,1	189,1	146,9	41,6

## Noter

Mio. kr.

### 7 Investerings- og projektejendomme

Koncernens investeringsejendomme i København består af 2 kontorejendom på i alt 69.238 m<sup>2</sup> (30.417 kr./m<sup>2</sup>), 5 blandede ejendomme på i alt 55.055 m<sup>2</sup> (32.633 kr./m<sup>2</sup>) samt 2 forretningsejendomme på i alt 3.161 m<sup>2</sup> (39.007 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommen er i væsentlighed målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. 1 kontor-ejendom er vurderet af eksternt valuar.

Ejendomstype	Kontor	Blandede	Forretning	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
København				
<b>Dagsværdi</b>				
2023	2.106,0	1.796,6	123,3	4.025,9
2022	2.533,2	1.940,9	128,9	4.603,0
<b>Andel af portefølje</b>				
2023	52,3%	44,6%	3,1%	100,0%
2022	55,0%	42,2%	2,8%	100,0%

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

<b>Tomgang</b>				
2023	30,4%	8,6%	14,4%	11,0%
2022	30,9%	8,3%	20,8%	11,2%
<b>Diskonteringsfaktor</b>				
2023	5,9%	6,1%	6,1%	6,0%
2022	5,9%	5,6%	5,9%	5,8%
<b>Følsomhed</b>				
+0,25%	-122,6	-100,2	-7,0	-229,8
-0,25%	146,8	112,4	15,0	274,2

Koncernens investeringsejendomme i forstæder nord for København består af 1 kontorejendom på i alt 2.569 m<sup>2</sup> (19.151 kr./m<sup>2</sup>), 8 blandede ejendomme på i alt 14.830 m<sup>2</sup> (17.626 kr./m<sup>2</sup>) samt 2 forretningsejendomme på i alt 9.220 m<sup>2</sup> (12.484 kr./m<sup>2</sup>). 1 blandedt ejendom er værdiansat til udbudspris ved mæglervurdering. De resterende investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Kontor	Blandede	Forretning	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
Forstæder nord for København				
<b>Dagsværdi</b>				
2023	49,2	261,4	115,1	425,7
2022	53,5	277,2	125,2	455,9
<b>Andel af portefølje</b>				
2023	11,6%	61,4%	27,0%	100,0%
2022	11,7%	60,8%	27,5%	100,0%

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

<b>Tomgang</b>				
2023	18,0%	8,1%	4,0%	7,6%
2022	0,0%	10,6%	2,4%	7,0%
<b>Diskonteringsfaktor</b>				
2023	7,3%	7,4%	9,5%	7,9%
2022	6,9%	7,1%	8,7%	7,5%
<b>Følsomhed</b>				
+0,25%	-2,2	-11,9	-3,7	-17,8
-0,25%	4,5	13,1	7,6	25,2

## Noter

Mio. kr.

### 7 Investerings- og projektejendomme

Koncernens investeringsejendomme i forstæder syd/vest for København består af 4 kontorejendomme på i alt 17.389 m<sup>2</sup> (11.835 kr./m<sup>2</sup>), 3 blandede ejendomme på i alt 7.588 m<sup>2</sup> (10.925 kr./m<sup>2</sup>) samt 2 forretningsejendomme på i alt 13.862 m<sup>2</sup> (14.067 kr./m<sup>2</sup>). 2 blandede ejendomme er værdiansat til udbudspris ved mægler vurdering. De resterende investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Kontor	Blandede	Forretning	I alt
<b>Beliggenhed</b>					
Forstæder syd/vest for København					
<b>Dagsværdi</b>					
2023	53,2	205,8	82,9	141,7	483,6
2022	55,5	192,5	96,1	152,5	496,6
<b>Andel af portefølje</b>					
2023	11,0%	42,6%	17,1%	29,3%	100,0%
2022	11,2%	38,8%	19,4%	30,7%	100,0%

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

<b>Tomgang</b>					
2023	0,0%	28,8%	4,0%	12,3%	17,3%
2022	0,0%	28,6%	3,7%	5,6%	14,2%
<b>Diskonteringsfaktor</b>					
2023	7,8%	8,7%	8,6%	9,5%	8,8%
2022	7,6%	8,7%	7,5%	8,5%	8,3%
<b>Følsomhed</b>					
+0,25%	-2,0	-7,2	-1,7	-4,5	-15,4
-0,25%	4,1	15,1	1,9	9,3	30,4

Koncernens investeringsejendomme på Sjælland består af 1 kontorejendom på i alt 3.000 m<sup>2</sup> (17.300 kr./m<sup>2</sup>), 3 blandede ejendomme på i alt 11.874 m<sup>2</sup> (10.072 kr./m<sup>2</sup>) samt 3 forretningsejendomme på i alt 8.497 m<sup>2</sup> (9.933 kr./m<sup>2</sup>). 1 forretningsejendom er værdiansat til udbudspris ved mægler vurdering. De resterende investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Kontor	Blandede	Forretning	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
Sjælland				
<b>Dagsværdi</b>				
2023	51,9	119,6	84,4	255,9
2022	48,6	129,0	86,0	263,6
<b>Andel af portefølje</b>				
2023	20,3%	46,7%	33,0%	100,0%
2022	18,4%	48,9%	32,6%	100,0%

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

<b>Tomgang</b>				
2023	54,5%	23,2%	5,0%	22,6%
2022	44,5%	20,9%	1,1%	18,3%
<b>Diskonteringsfaktor</b>				
2023	7,8%	9,9%	9,9%	9,4%
2022	7,6%	9,7%	9,7%	9,3%
<b>Følsomhed</b>				
+0,25%	-2,3	-3,5	-1,9	-7,7
-0,25%	4,8	3,8	3,9	12,5



# Noter

Mio. kr.

## 7 Investerings- og projektejendomme

Koncernens investeringsejendomme i Aarhus består af 2 kontorejendomme på i alt 11.501 m<sup>2</sup> (18.416 kr./m<sup>2</sup>) og 2 blandede ejendomme på i alt 5.317 m<sup>2</sup> (33.120 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Kontor	Blandede	Forretning	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
Aarhus				
<b>Dagsværdi</b>				
2023	211,8	176,1	i/r	387,9
2022	242,6	188,6	i/r	431,2
<b>Andel af portefølje</b>				
2023	54,6%	45,4%	i/r	100,0%
2022	56,3%	43,7%	i/r	100,0%

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

<b>Tomgang</b>				
2023	70,5%	6,2%	i/r	45,1%
2022	10,9%	5,5%	i/r	8,8%
<b>Diskonteringsfaktor</b>				
2023	8,0%	6,8%	i/r	7,4%
2022	7,7%	6,4%	i/r	7,1%
<b>Følsomhed</b>				
+0,25%	-8,5	-8,8	i/r	-17,3
-0,25%	17,8	9,8	i/r	27,6

Koncernens investeringsejendomme i Randers består af 1 forretningsejendom på i alt 3.451 m<sup>2</sup> (12.286 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Kontor	Blandede	Forretning	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
Randers				
<b>Dagsværdi</b>				
2023	i/r	i/r	42,4	42,4
2022	i/r	i/r	41,9	41,9
<b>Andel af portefølje</b>				
2023	i/r	i/r	100,0%	100,0%
2022	i/r	i/r	100,0%	100,0%

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

<b>Tomgang</b>				
2023	i/r	i/r	i/r	i/r
2022	i/r	i/r	i/r	i/r
<b>Diskonteringsfaktor</b>				
2023	i/r	i/r	8,8%	8,8%
2022	i/r	i/r	8,8%	8,8%
<b>Følsomhed</b>				
+0,25%	i/r	i/r	-1,4	-1,4
-0,25%	i/r	i/r	2,9	2,9

## Noter

Mio. kr.

### 7 Investerings- og projektejendomme

Koncernens investeringsejendomme i Trekantområdet består af 1 forretningsejendom på i alt 1.377 m<sup>2</sup> (7.262 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommen er værdiansat til udbudspris ved ejendomsmægler.

Ejendomstype	Kontor	Blandede	Forretning	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
Trekantområdet				
<b>Dagsværdi</b>				
2023	i/r	i/r	10,0	10,0
2022	i/r	i/r	14,1	14,1
<b>Andel af portefølje</b>				
2023	i/r	i/r	100,0%	100,0%
2022	i/r	i/r	100,0%	100,0%

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

<b>Tomgang</b>				
2023	i/r	i/r	i/r	i/r
2022	i/r	i/r	i/r	i/r
<b>Diskonteringsfaktor</b>				
2023	i/r	i/r	9,3%	9,3%
2022	i/r	i/r	9,0%	9,0%
<b>Følsomhed</b>				
+0,25%	i/r	i/r	i/r	i/r
-0,25%	i/r	i/r	i/r	i/r

Koncernens investeringsejendomme i Odense består af 2 forretningsejendom på i alt 4.245 m<sup>2</sup> (24.782 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Kontor	Blandede	Forretning	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
Odense				
<b>Dagsværdi</b>				
2023	i/r	105,2	i/r	105,2
2022	i/r	103,3	i/r	103,3
<b>Andel af portefølje</b>				
2023	i/r	100,0%	i/r	100,0%
2022	i/r	100,0%	i/r	100,0%

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

<b>Tomgang</b>				
2023	i/r	8,6%	i/r	8,6%
2022	i/r	11,1%	i/r	11,1%
<b>Diskonteringsfaktor</b>				
2023	i/r	7,5%	i/r	7,5%
2022	i/r	7,1%	i/r	7,1%
<b>Følsomhed</b>				
+0,25%	i/r	-4,4	i/r	-4,4
-0,25%	i/r	4,8	i/r	4,8

# Noter

Mio. kr.

## 7 Investerings- og projektejendomme

Koncernens investeringsejendomme i Øvrig Jylland består af 3 blandede ejendomme på i alt 6.286 m<sup>2</sup> (5.520 kr./m<sup>2</sup>) og 3 forretningsejendomme på i alt 7.136 m<sup>2</sup> (6.026 kr./m<sup>2</sup>). 2 forretningsejendomme er værdiansat til udbudspris ved mægler vurdering. De resterende investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Kontor	Blandede	Forretning	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
Øvrig Jylland				
<b>Dagsværdi</b>				
2023	i/r	34,7	43,0	77,7
2022	i/r	33,3	46,5	79,8
<b>Andel af portefølje</b>				
2023	i/r	44,7%	55,3%	100,0%
2022	i/r	41,7%	58,3%	100,0%

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

<b>Tomgang</b>				
2023	i/r	35,4%	37,5%	36,7%
2022	i/r	16,6%	32,0%	26,1%
<b>Diskonteringsfaktor</b>				
2023	i/r	9,3%	9,5%	9,4%
2022	i/r	9,3%	9,3%	9,3%
<b>Følsomhed</b>				
+0,25%	i/r	-1,1	-1,4	-2,5
-0,25%	i/r	1,2	2,9	4,1

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

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

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

# Noter

Mio. kr.

## 7 Investerings- og projektejendomme

### Modervirksomhed

Moders investeringsejendomme består af 10 kontorejendomme på i alt 42.577 m<sup>2</sup> (15.849 kr./m<sup>2</sup>) og 26 blandede ejendomme på i alt 105.194 m<sup>2</sup> (24.493 kr./m<sup>2</sup>) samt 14 forretningsejendomme på i alt 46.703 m<sup>2</sup> (13.128 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er i al væsentlighed målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Kontor	Blandede	Forretning	I alt
<b>Dagsværdi</b>					
2023	53,2	674,8	2.576,5	559,9	3.864,4
2022	55,5	699,4	2.768,4	595,2	4.118,5
<b>Andel af portefølje</b>					
2023	1,4%	17,5%	66,7%	14,5%	100,0%
2022	1,3%	17,0%	67,2%	14,5%	100,0%

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

<b>Tomgang</b>					
2023	0,0%	43,9%	10,0%	11,8%	16,9%
2022	0,0%	23,3%	9,5%	8,7%	12,0%
<b>Diskonteringsfaktor</b>					
2023	7,8%	7,8%	6,7%	8,8%	7,2%
2022	7,6%	7,6%	6,2%	8,3%	6,7%
<b>Følsomhed</b>					
+0,25%	-2,0	-29,5	-131,7	-19,8	-183,0
-0,25%	4,1	62,0	146,9	41,6	254,6

### Dattervirksomhed

Koncernen omfatter ovenstående investeringsejendomme i modervirksomheden tillagt 1 kontorejendom på i alt 61.119 m<sup>2</sup> (31.905 kr./m<sup>2</sup>) beliggende i København i dattervirksomheden Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej. Investeringsejendommen er pr. 31/12 2023 værdiansat af eksterne valuar til 1.950 mio. kr. i mod 2.371 mio. kr. pr. 31/12 2022.

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

Tomgang	0,0%	i/r	i/r	0,0%
Diskonteringsfaktor	5,9%	i/r	i/r	5,9%

Ændring i dagsværdien pr. 31/12 2023 ved +0,25% ændring i diskonteringsfaktoren udgør -113,3 mio. kr. Ved en ændring i diskonteringsfaktoren på -0,25% udgør dagsværdien 127,1 mio. kr. pr. 31/12 2023.

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

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

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

# Noter

## Moderselskab

Mio. kr.	2023	2022
<b>8 Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
<b>Anskaffelsessum</b>		
Saldo 1. januar	1.350,5	1.350,5
Saldo 31. december	1.350,5	1.350,5
<b>Opskrivning til indre værdi</b>		
Saldo 1. januar	1.034,5	937,4
Årets resultat	-344,9	197,1
Udbetalt udbytte	-30,0	-100,0
Saldo 31. december	659,6	1.034,5
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>2.010,1</b>	<b>2.385,0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomspartnerselskabet Grønordsvej	København	100%	2.010,1	-344,9

- 9 **Prioritetsgæld**  
Heraf forfalder 8,2 mio. kr. indenfor 1 år, 32,8 mio. kr. forfalder mellem 1 og 5 år og 16,7 mio. kr. forfalder mere end 5 år efter balancetidspunktet.

10 **Resultatdisponering**  
Årets resultat foreslåes disponeret således:

Udbytte for regnskabsåret	200,0	250,0
Overført til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode"	-374,9	97,1
Overført til "Overført overskud"	-260,0	28,7
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-434,9</b>	<b>375,8</b>

- 11 **Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Ud over normale momsreguleringsforpligtelser på investeringsejendommene, har selskabet herudover ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

Der er stillet pant eller sikkerhed i følgende aktiver:  
Selskabets ejendomme, med en regnskabsmæssig værdi på 289,2 mio. kr., er stillet som pant eller sikkerhed for den samlede prioritetsgæld, som udgør 57,8 mio. kr.

12 **Nærtstående parter**

	Grundlag
Velliv, Pension & Livsforsikring A/S Lautrupvang 10, 2750 Ballerup	Aktionær, 33,3%
PENSIONDANMARK PENSIONS-FORSIKRINGS-AKTIESELSKAB Langelinie Allé 43, København Ø.	Aktionær, 33,3%
LÆGERNES PENSION - pensionskassen for læger Dirch Passers Alle 76, Frederiksberg	Aktionær, 33,3%

**Transaktioner**

Porteføljeforvaltning og investeringsrådgivning varetages af DEAS Fund Management DK 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 (lønninger og pensioner) til ansatte og ledelse henvises til årsrapporten 2023 for DEAS Fund Management DK A/S, CVR-nr. 35 48 57 75.

## Noter

Mio. kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
14 <b>Begivenheder efter regnskabsårets udløb</b>				
Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.				
15 <b>Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen</b>				
Ændring i tilgodehavender	26,4	-50,4	26,9	-36,4
Ændring i andre hensatte forpligtigelser	0,0	0,1	0,0	0,1
Ændring i leverandører mv.	5,8	3,2	6,0	3,0
<b>Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen i alt</b>	<b>32,2</b>	<b>-47,1</b>	<b>32,9</b>	<b>-33,3</b>