

**DNP Ejendomme P/S**  
c/o DEAS Asset Management II A/S  
Ejby Industrivej 38  
2600 Glostrup

*CVR. 28 86 51 47*

## **Årsrapport for 2018**

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 2 maj 2019

Bente Stamp

(Dirigent)

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab for 2018</b>	
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december for 2018 for DNP Ejendomme P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 2. maj 2019

## Direktion

Søren Tang Kristensen

## Bestyrelse

Hans Marius Møller  
*Formand*

Jette Tang Sørensen

Søren Tang Kristensen

Henning Anders Stensbøl Christiansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i DNP Ejendomme P/S

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for DNP Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. ("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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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 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 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 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.

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 2. maj 2019  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne9947

Per Rolf Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne24822

# Selskabsoplysninger

## **Adresse**

DNP Ejendomme P/S  
c/o DEAS Asset Management II A/S  
Ejby Industrivej 38  
2600 Glostrup

## **Bestyrelse**

Hans Marius Møller, formand  
Jette Tang Sørensen  
Søren Tang Kristensen  
Henning Anders Stensbøl Christiansen

## **Direktion**

Søren Tang Kristensen

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes den 2. maj 2019

# Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Resultatopgørelse</b>					
Lejeindtægt	72,0	73,2	74,3	75,9	86,2
Resultat af primær drift	33,4	103,8	107,8	60,6	142,8
Resultat af finansielle poster	-0,1	-0,2	0,0	0,2	0,3
Årets resultat	33,3	103,6	107,8	60,8	143,1
<b>Balance</b>					
Investeringer i anlægsaktiver (ejendomme)	1.090,1	1.111,0	1.088,4	1.039,4	1.222,3
Aktiver i alt	1.112,1	1.127,4	1.137,8	1.092,3	1.326,7
Egenkapital i alt	1.092,9	1.059,6	1.066,0	958,2	1.297,4
<b>Nøgletal *)</b>					
Ejendommenes afkast: **)					
før værdiregulering	4,6%	4,7%	4,5%	4,1%	4,6%
incl. værdiregulering	3,3%	10,1%	11,0%	5,7%	13,2%
Egenkapitalforrentning	3,1%	9,8%	10,7%	5,4%	11,7%
Soliditetsgrad	98,3%	94,0%	93,7%	87,8%	97,8%
Udlejningsprocent ***)	86,0%	86,0%	85,2%	86,3%	83,4%

\*) 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 som antal udlejede kvm i forhold til de totale kvm ultimo året.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at drive virksomhed indenfor investering i ejendomme.

## Koncernforhold

Selskabskapitalen på 803,1 mio.kr. ejes 50% af Velliv Pension & Livsforsikring A/S, Ballerup og 50% af PensionDanmark Ejendomme Holding K/S, København Ø.

## Øvrige forhold

Selskabets administration varetages af DEAS Asset Management II A/S (tidligere Nordea Ejendomsinvestering A/S). For administrationen betales vederlag på markedsbaserede vilkår. Selskabet har ingen ansatte. Direktion og bestyrelse modtager ikke honorar.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

### Årets resultat

Årets resultat udviser et overskud før skat på 33,3 mio.kr. Af årets resultat udgør værdireguleringer -11,0 mio.kr. Årets resultat før værdiregulering er som forventet, og resultatet anses for tilfredsstillende.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 3,1%.

Forslag til resultatdisponering fremgår under resultatopgørelsen.

## Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 1.112,1 mio.kr., og egenkapitalen udgør 1.092,9 mio.kr., svarende til en soliditet på 98,3%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 1.090,1 mio.kr. ultimo 2018.

## Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølge bestod ultimo året af 33 ejendomme.

Ejendommene er fortrinsvis placeret centralt i danske byer, og beliggenheden og vedligeholdelsesstanden gør ejendommene attraktive til udlejning og salg.

## Salg af investeringsejendomme

Selskabet har solgt Danmarksgade 64, Frederikshavn og Vangebovej 62, Holte samt en del af ejendommen Hovedgaden 516, Hedehusene, som har realiseret en gevinst på 2,4 mio.kr. Ejendommene er solgt for en samlet salgssum på 19,6 mio.kr.

I ejendommen St. Kongensgade 49, København er der solgt en lejlighed med en realiseret gevinst på 0,1 mio.kr. Lejligheden blev solgt for 5,4 mio.kr.

## Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 86,0%.

Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 72,0 mio.kr.



## **Usikkerheder og risici**

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

Selskabet gennemfører alle transaktioner i danske kroner og vil derfor ikke umiddelbart blive påvirket af udsving i valutakurser. Der er derfor ikke valutarisici i selskabet.

## **Fremtiden**

Selskabet vil fortsat lægge vægt på at fastholde en høj udlejningsprocent på det bedst opnåelige lejeniveau. Ejendommene bliver løbende vedligeholdt.

Selskabet vil løbende vurdere markedet for erhvervs- og beboelsesejendomme og foretage de investeringer og salg, der er nødvendige for at optimere forrentningen af egenkapitalen.

Selskabets indtjening for 2019 forventes at være på niveau med 2018.

# Regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for DNP Ejendomme P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse C-virksomhed (mellem).

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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.

## Koncerninterne transaktioner

Ved samhandel mellem koncernforbundne selskaber, eller når et selskab udfører arbejde for et andet selskab i koncernen, sker afregning på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis. Koncerninterne transaktioner foretages efter kontraktlig aftale mellem selskaberne.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendommene.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger. Acontoafregning samt omkostninger vedrørende varme- og fællesregnskabet samt indvendig vedligeholdelse føres via balancen.

## **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets regulering til dagsværdi.

## **Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revision.

I administrationsomkostninger indregnes løn, gebyrer og andre omkostninger forbundet med forvaltning af ejendomme som er fastsat på markedsbaserede vilkår i henhold til administrationskontrakt med DEAS Asset Management II A/S.

## **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Skatteforhold**

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

## **Balance**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendommens dagsværdi er opgjort på baggrund af gennemsnittet af ekstern mæglers valutavurdering. Ejendommens dagsværdi er beregnet ved hjælp af DCF-modellen med et 10 årigt budget. Dagsværdien opgøres ved systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på en kapitalisering af ejendommens forventede driftsafkast og et til de enkelte ejendomme knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommens art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og forventede udlejningssituation. Igangværende byggerier værdiansættes til anskaffelsessum eller medgåede omkostninger. Det gennemsnitlige forrentningskrav fremgår af note 4. Såfremt de medgåede omkostninger forventes at overstige dagsværdien på færdiggørelsestidspunktet foretages nedskrivning af forskellen. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indeståender i selskabets pengeinstitut.

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

### **Tilgodehavender**

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

### **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**

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

### **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.

# Resultatopgørelse

Mio.kr.		2018	2017
Note			
	Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	72,0	73,2
1	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-20,3	-21,5
	Gevinst ved salg af ejendomme	-2,5	3,1
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-11,0	52,4
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>38,2</b>	<b>107,2</b>
	Eksterne omkostninger	-4,8	-3,4
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>33,4</b>	<b>103,8</b>
2	Finansielle indtægter	0,0	0,1
3	Finansielle omkostninger	-0,1	-0,3
	<b>Resultat før skat</b>	<b>33,3</b>	<b>103,6</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>33,3</b>	<b>103,6</b>
	Årets resultat foreslåes disponeret således:		
	Overført til "Overført overskud"	33,3	103,6
		33,3	103,6

# Balance pr. 31. december

Mio.kr.	2018	2017
Note		
<b>Aktiver</b>		
<i>Anlægsaktiver</i>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
4 Investeringsejendomme	1.090,1	1.111,0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.090,1</b>	<b>1.111,0</b>
<i>Omsætningsaktiver</i>		
<i>Tilgodehavender</i>		
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	3,8	3,4
Tilgodehavender vedr. salg	6,4	0,0
Tilgodehavender lejere	1,4	3,2
Andre tilgodehavender	0,9	0,2
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>12,5</b>	<b>6,8</b>
Likvide beholdninger	9,5	9,6
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>22,0</b>	<b>16,4</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.112,1</b>	<b>1.127,4</b>
<b>Passiver</b>		
<i>Egenkapital</i>		
Selskabskapital	803,1	803,1
Overført overskud	289,8	256,5
Foreslået udbytte for perioden	0,0	0,0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.092,9</b>	<b>1.059,6</b>
<i>Hensatte forpligtigelser</i>		
Hensatte forpligtigelser i henhold til Boliglovgivningen	0,9	0,8
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>
<i>Kortfristet gæld</i>		
Skyldig udbytte	0,0	45,0
Deposita og forudbetalt leje	15,9	16,3
Anden gæld	2,4	5,7
<b>Gæld i alt</b>	<b>18,3</b>	<b>67,0</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.112,1</b>	<b>1.127,4</b>
5 Eventualforpligtelser		
6 Nærtstående parter		
7 Ledelsesvederlag		
8 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		

# Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.

## Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2017	803,1	152,9	110,0	1.066,0
Udbytte	0,0	0,0	-110,0	-110,0
Årets resultatdisponering	0,0	103,6	0,0	103,6
Saldo 1. januar 2018	803,1	256,5	0,0	1.059,6
Årets resultatdisponering	0,0	33,3	0,0	33,3
Saldo 31. december 2018	803,1	289,8	0,0	1.092,9

# Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	2018	2017
Årets resultat	33,3	103,6
Værdiregulering af investeringsejendomme	11,0	-52,4
Ændring i driftskapital	-8,9	2,1
<b>Pengestrøm fra drift</b>	<b>35,4</b>	<b>53,3</b>
Deposita og forudbetalt leje	-0,4	-0,8
Udbetalt udbytte 2016	-45,0	-115,0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-45,4</b>	<b>-115,8</b>
Tilgange på ejendomme	-16,4	-6,0
Salg af ejendomme	26,3	35,8
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>9,9</b>	<b>29,8</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-0,1</b>	<b>-32,7</b>
Likvider primo	9,6	42,3
<b>Likvider ultimo</b>	<b>9,5</b>	<b>9,6</b>



# Noter

Mio.kr.	2018	2017
<b>1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	-5,4	-5,4
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre renter	0,0	0,1
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Bankrenter	-0,1	-0,3
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,3</b>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Investeringsejendomme		
Saldo primo	777,8	823,3
Årets investeringer	16,4	6,0
Årets salg	-26,3	-51,5
Saldo 31. december	767,9	777,8
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo primo	333,2	265,1
Årets værdireguleringer	-11,0	52,4
Tilbageførte værdireguleringer ved salg	0,0	15,7
Saldo 31. december	322,2	333,2
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>1.090,1</b>	<b>1.111,0</b>

Ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi er der anvendt følgende afkastprocenter:

	Gennemsnit pct. 2018	Gennemsnit pct. 2017
Forretningsejendomme	7,3%	7,3%
Kontorejendomme	6,3%	5,9%
Alle ejendomme	6,4%	6,0%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægter	10,2%	11,9%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	7,5%	7,4%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	4,0%	4,0%

Ændringer i lejeniveauet følger hovedsagligt udviklingen i nettoprisindekset.

# Noter

Mio.kr.

---

5 **Eventualforpligtelser**

Ud over normale momsreguleringsforpligtelser på investeringsejendommene, har selskabet herudover ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

6 **Nærtstående parter**

DNP Ejendomme P/S har indgået administrationsaftale på markedsmæssige vilkår med DEAS Asset Management II A/S (tidligere Nordea Ejendomsinvestering A/S).

Ejerforhold:

- Velliv Pension & Livsforsikring A/S, 50%
- PensionDanmark Ejendomme Holding K/S, 50%

7 **Ledelsesvederlag**

Vederlag til direktionen er indeholdt i administrationshonoraret. Bestyrelsen modtager ikke honorar. Som følge af at direktionen består af ét medlem samt at bestyrelsen ikke modtager honorar, benyttes lempelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven, hvormed der ikke gives oplysninger om ledelsesvederlag.

8 **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.