

**DNP Ejendomme P/S**  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 28 86 51 47

## **Årsrapport for 2023**

19. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Den 6. februar 2024

André Wadmann  
(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 2023</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 2023 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 2023 samt af resultatet af 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 selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 6. februar 2024

## Direktion

Solveig Birte Rannje

## Bestyrelse

Hans Marius Møller  
Formand

Jette Tang Sørensen

Solveig Birte Rannje

Jesper Werther Ahm

# 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for DNP Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 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.

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 6. februar 2024  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne33687

Christopher Kowalczyk  
statsautoriseret revisor  
mne47863

# Selskabsoplysninger

## Adresse

DNP Ejendomme P/S  
c/o DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

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

CVR-nr. 28 86 51 47  
Regnskabsperiode: 1. januar – 31. december

## Bestyrelse

Hans Marius Møller, formand  
Solveig Birte Rannje  
Jette Tang Sørensen  
Jesper Werther Ahm

## Direktion

Solveig Birte Rannje

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes, den 6. februar 2024

# Hoved- og nøgletaloversigt

## Hovedtal (mio. kr.)

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Resultatopgørelse</b>					
Lejeindtægter	62,1	55,9	53,2	60,0	63,6
Resultat af primær drift	-24,3	17,8	39,4	62,1	79,9
Resultat af finansielle poster	-1,5	-0,2	-0,4	-0,2	-0,3
Årets resultat	-25,8	17,6	39,4	61,9	79,6
<b>Balance</b>					
Materielle anlægsaktiver (ejendomme)	1.179,8	1.216,3	1.089,4	1.091,6	1.065,0
Investeringer i materielle anlægsaktiver	31,1	127,5	-48,3	-9,3	-28,2
Aktiver i alt	1.206,6	1.228,7	1.132,0	1.145,3	1.132,5
Egenkapital i alt	1.158,3	1.184,1	1.113,8	1.124,4	1.112,5
<b>Nøgletal *)</b>					
Ejendommens afkast:					
ekskl. værdiregulering	3,4%	2,5%	1,9%	3,8%	4,4%
inkl. værdiregulering	-2,3%	1,8%	4,0%	6,3%	8,1%
Egenkapitalforrentning	-2,2%	1,5%	3,5%	5,5%	7,2%
Soliditetsgrad	96,0%	96,4%	98,4%	98,2%	98,2%
Udlejningsprocent **)	88,0%	78,3%	78,7%	79,6%	83,6%

\*)

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 805,8 mio. kr. ejes 50% af Velliv Pension & Livsforsikring A/S, Ballerup og 50% af PensionDanmark Ejendomme Holding K/S, København Ø.

## Øvrige forhold

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.

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 udviser et underskud på 25,8 mio. kr. mod et overskud på 17,6 mio. kr. i 2022. Årets resultat før værdireguleringer på 36,1 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 frasalg af ejendom. De negative værdireguleringer er drevet af øgede afkastkrav på ejendomsmarkedet.

Årets resultat svarer til en egenkapitalforretning på -2,2% mod 1,5 % i 2022.

Ejendommenes afkast inkl. værdiregulering blev -2,3% for året og ekskl. værdiregulering 3,4% for året.

### Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 1.206,6 mio. kr., og egenkapitalen udgør 1.158,3 mio. kr., svarende til en soliditet på 96,0%. Porteføljen har investeringsejendomme til en værdi af 1.179,8 mio. kr. ultimo 2023.

### Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af 26 ejendomme geografisk spredt over hele Danmark.

Selskabet har frasolgt ejerlejligheder fra 1 ejendom og realiseret en gevinst på 5,7 mio. kr. i 2023. Ejendommen er solgt for en salgssum på 41,2 mio. kr.

### Udlejningsforhold

Udlejningsprocent beregnet på årlig leje, er ved årets udgang 88,0%. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 62,1 mio. kr.



## **Usikkerheder og risici**

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

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.

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 lægge vægt på at optimere udlejningsprocenten på det bedst opnåelige lejeniveau, dog kan noget af tomgangen henføres til planlagt ombygning. Ejendommene vil løbende blive vedligeholdt således, at de til enhver tid lever op til de krav, der stilles til udlejning.

Selskabet 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.

Selskabets indtjening for 2024 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge lidt lavere end resultatet for 2023 svarende til niveauet 35 til 40 mio. kr.

# Regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for DNP Ejendomme P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed, med tilvalg af visse bestemmelser fra klasse C.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Korrektion af sammenligningstal

Der er foretaget en uvæsentlig reklassifikation af sammenligningstal for investeringsejendomme og anden gæld. Reklassifikationen har hverken effekt på resultat eller egenkapital.

Årsregnskabet 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.

## 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 vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendommene.

### Ejendommernes driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger. Aconto

afregning samt omkostninger vedrørende varme- og fællesregnskabet samt indvendig vedligeholdelse føres via balancen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger indeholder 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.

### **Skatteforhold**

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

### **Balance**

#### **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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indeståender i selskabets pengeinstitut. Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel 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 og forudbetalt leje**

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

**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 samt kortfristet bankgæld.

# Resultatopgørelse

Mio. kr.		2023	2022
Note			
	Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	62,1	55,9
1	Ejendommens driftsomkostninger	-22,1	-27,7
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	-61,9	-7,6
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-21,9</b>	<b>20,6</b>
	Eksterne omkostninger	-2,4	-2,8
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-24,3</b>	<b>17,8</b>
3	Finansielle omkostninger	-1,5	-0,2
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-25,8</b>	<b>17,6</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>-25,8</b>	<b>17,6</b>

# Balance pr. 31. december

Mio. kr.	2023	2022
Note		
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	1.179,8	1.216,3
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.179,8</b>	<b>1.216,3</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	1,2	0,9
Tilgodehavender lejere	9,8	8,7
Andre tilgodehavender	15,8	2,8
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>26,8</b>	<b>12,4</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>26,8</b>	<b>12,4</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.206,6</b>	<b>1.228,7</b>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	805,8	805,8
Overkurs ved emission	0,0	50,0
Overført overskud	352,5	328,3
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.158,3</b>	<b>1.184,1</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensatte forpligtigelser i henhold til Boliglovgivningen	0,6	0,6
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Deposita og forudbetalt leje	16,5	15,6
Bankgæld	20,0	8,2
Anden gæld	11,3	20,2
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>47,8</b>	<b>44,0</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.206,6</b>	<b>1.228,7</b>
5 Resultatdisponering		
6 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen		
7 Eventualforpligtigelser		
8 Nærtstående parter		
9 Ledelsesvederlag		
10 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		

# Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.

Note

## Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	I alt
Saldo 1. januar 2022	803,1	0,0	310,7	1.113,8
Kapitalforhøjelse	2,7	50,0	0,0	52,7
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	17,6	17,6
Saldo 1. januar 2023	805,8	50,0	328,3	1.184,1
Overført til overført overskud	0,0	-50,0	50,0	0,0
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	-25,8	-25,8
<b>Saldo 31. december 2023</b>	<b>805,8</b>	<b>0,0</b>	<b>352,5</b>	<b>1.158,3</b>

Selskabskapitalen består af 8.058.410 aktier á nominelt 100 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

# Pengestrømsopgørelse

Mio. kr.	2023	2022
Note		
Årets resultat	-25,8	17,6
Værdiregulering af investeringsejendomme	61,9	7,6
6 Ændring i driftskapitalen	-23,4	11,1
<b>Pengestrøm fra drift</b>	<b>12,8</b>	<b>36,3</b>
Deposita og forudbetalt leje	0,9	1,8
Kapitalforhøjelse	0,0	52,7
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>0,9</b>	<b>54,5</b>
Tilgange på ejendomme	-66,6	-145,5
Salg af ejendomme	41,2	11,1
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-25,4</b>	<b>-134,4</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-11,8</b>	<b>-43,7</b>
Bankgæld 1. januar	-8,2	35,5
<b>Bankgæld 31. december</b>	<b>-20,0</b>	<b>-8,2</b>



# Noter

Mio. kr.	2023	2022
<b>1 Ejendommens driftsomkostninger</b>		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	6,4	12,9
<b>2 Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Årets opskrivninger	6,6	52,3
Årets nedskrivninger	-74,2	-60,6
Gevinst ved salg af ejendomme	5,7	0,7
<b>Værdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>-61,9</b>	<b>-7,6</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Bankrenter	1,5	0,2
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1,5</b>	<b>0,2</b>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
<b>Anskaffelsessum</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Saldo 1. januar	809,6	682,1
Årets investeringer	66,6	145,5
Årets salg	-35,5	-18,0
Saldo 31. december	840,7	809,6
<b>Værdireguleringer</b>		
Saldo 1. januar	406,7	407,3
Årets værdireguleringer	-67,6	-8,3
Tilbageførte værdireguleringer ved salg	0,0	7,7
Saldo 31. december	339,1	406,7
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>1.179,8</b>	<b>1.216,3</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 forretningsejendomme på i alt 4.241 m<sup>2</sup> (12.167 kr./m<sup>2</sup>) og 5 kontorejendomme på i alt 15.435 m<sup>2</sup> (15.057 kr./m<sup>2</sup>) samt 19 blandede ejendomme på i alt 53.325 m<sup>2</sup> (16.799 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Forretning	Kontor	Blandede	I alt
<b>Dagsværdi</b>				
2023	51,6	232,4	895,8	1.179,8
2022	62,4	246,8	907,2	1.216,4
<b>Andel af portefølje</b>				
2023	4,4%	19,7%	75,9%	100,0%
2022	5,1%	20,3%	74,6%	100,0%

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

<b>Tomgang</b>				
2023	15,9%	0,0%	18,0%	14,4%
2022	0,0%	0,0%	30,5%	22,0%
<b>Diskonteringsfaktor</b>				
2023	9,1%	7,6%	7,6%	7,7%
2022	8,6%	7,2%	7,2%	7,3%
<b>Følsomhed</b>				
+0,25%	-1,7	-10,7	-35,5	-47,9
-0,25%	1,8	11,8	39,4	53,0

# Noter

Mio. kr.

## 4 Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme i København består af 1 kontorejendom på i alt 3.181 m<sup>2</sup> (34.958 kr./m<sup>2</sup>) og 4 blandede ejendomme på i alt 8.505 m<sup>2</sup> (32.640 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype		<u>Forretning</u>	<u>Kontor</u>	<u>Blandede</u>	<u>I alt</u>
<b>Beliggenhed</b>					
København					
<b>Dagsværdi</b>					
2023	i/r		111,2	277,6	388,8
2022	i/r		116,6	281,3	397,9
<b>Andel af portefølje</b>					
2023	i/r		28,6%	71,4%	100,0%
2022	i/r		29,3%	70,7%	100,0%

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

<b>Tomgang</b>					
2023	i/r		0,0%	9,8%	9,8%
2022	i/r		0,0%	26,3%	26,3%
<b>Diskonteringsfaktor</b>					
2023	i/r		6,1%	6,2%	6,2%
2022	i/r		5,8%	6,0%	5,9%
<b>Følsomhed</b>					
+0,25%	i/r		-6,3	-15,2	-21,5
-0,25%	i/r		7,1	17,2	24,3

Selskabets investeringsejendomme i forstæder nord for København består af 3 blandede ejendomme på i alt 16.558 m<sup>2</sup> (15.576 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype		<u>Forretning</u>	<u>Kontor</u>	<u>Blandede</u>	<u>I alt</u>
<b>Beliggenhed</b>					
Forstæder nord for København					
<b>Dagsværdi</b>					
2023	i/r	i/r		257,9	257,9
2022	i/r	i/r		237,4	237,4
<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		13,3%	13,3%
2022	i/r	i/r		27,8%	27,8%
<b>Diskonteringsfaktor</b>					
2023	i/r	i/r		8,7%	8,7%
2022	i/r	i/r		8,5%	8,5%
<b>Følsomhed</b>					
+0,25%	i/r	i/r		-6,7	-6,7
-0,25%	i/r	i/r		7,2	7,2

# Noter

Mio. kr.

## 4 Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme i forstæder syd/vest for København består af 1 kontorejendom på i alt 5.939 m<sup>2</sup> (5.152 kr./m<sup>2</sup>) og 3 blandede ejendomme på i alt 5.215 m<sup>2</sup> (11.735 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Forretning	Kontor	Blandede	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
Forstæder syd/vest for København				
<b>Dagsværdi</b>				
2023	i/r	30,6	61,2	91,8
2022	i/r	40,2	68,1	108,3
<b>Andel af portefølje</b>				
2023	i/r	33,3%	66,7%	100,0%
2022	i/r	37,1%	62,9%	100,0%

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

<b>Tomgang</b>				
2023	i/r	0,0%	33,2%	33,2%
2022	i/r	0,0%	54,9%	54,9%
<b>Diskonteringsfaktor</b>				
2023	i/r	10,3%	7,0%	8,1%
2022	i/r	9,8%	6,8%	7,9%
<b>Følsomhed</b>				
+0,25%	i/r	-1,0	-2,8	-3,8
-0,25%	i/r	1,1	3,1	4,2

Selskabets investeringsejendomme i Aarhus består af 1 forretningsejendom på i alt 2.343 m<sup>2</sup> (19.420 kr./m<sup>2</sup>) og 1 kontorejendom på i alt 2.096 m<sup>2</sup> (10.735 kr./m<sup>2</sup>) samt 4 blandede ejendomme på i alt 11.090 m<sup>2</sup> (14.202 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Forretning	Kontor	Blandede	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
Aarhus				
<b>Dagsværdi</b>				
2023	45,5	22,5	157,5	225,5
2022	54,8	21,0	176,5	252,3
<b>Andel af portefølje</b>				
2023	20,2%	10,0%	69,8%	100,0%
2022	21,7%	8,3%	70,0%	100,0%

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

<b>Tomgang</b>				
2023	i/r	0,0%	15,5%	15,5%
2022	i/r	0,0%	13,3%	13,3%
<b>Diskonteringsfaktor</b>				
2023	9,0%	8,5%	7,8%	8,1%
2022	8,5%	7,8%	7,1%	7,5%
<b>Følsomhed</b>				
+0,25%	-1,4	-1,1	-6,0	-8,5
-0,25%	1,6	1,2	6,6	9,4

# Noter

Mio. kr.

## 4 Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme i Øvrig Jylland består af 3 blandede ejendomme i alt ejendom i alt 8.926 m<sup>2</sup> (11.125 kr./m<sup>2</sup>). 2 blandede ejendomme er værdiansat til udbudspris ved mægler vurdering. Den resterende investeringsejendom er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Forretning	Kontor	Blandede	I alt
<b>Beliggenhed</b> Øvrig Jylland				
<b>Dagsværdi</b>				
2023	i/r	i/r	99,3	99,3
2022	i/r	i/r	99,0	99,0
<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	10,6%	10,6%
2022	i/r	i/r	9,2%	9,2%
<b>Diskonteringsfaktor</b>				
2023	i/r	i/r	8,7%	8,7%
2022	i/r	i/r	8,3%	8,3%
<b>Følsomhed</b>				
+0,25%	i/r	i/r	-3,1	-3,1
-0,25%	i/r	i/r	3,3	3,3

Selskabets investeringsejendomme i Trekantområdet består af 1 forretningsejendom på i alt 1.898 m<sup>2</sup> (3.267 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommen er værdiansat til udbudspris ved mægler vurdering.

Ejendomstype	Forretning	Kontor	Blandede	I alt
<b>Beliggenhed</b> Trekantområdet				
<b>Dagsværdi</b>				
2023	6,2	i/r	i/r	6,2
2022	7,5	i/r	i/r	7,5
<b>Andel af portefølje</b>				
2023	100,0%	i/r	i/r	100,0%
2022	100,0%	i/r	i/r	100,0%

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

<b>Tomgang</b>				
2023	84,2%	i/r	i/r	84,2%
2022	0,0%	i/r	i/r	0,0%
<b>Diskonteringsfaktor</b>				
2023	9,8%	i/r	i/r	9,8%
2022	9,5%	i/r	i/r	9,5%
<b>Følsomhed</b>				
+0,25%	-0,2	i/r	i/r	-0,2
-0,25%	0,2	i/r	i/r	0,2

# Noter

Mio. kr.

## 4 Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme i Esbjerg består af 1 kontorejendom på i alt 1.485 m<sup>2</sup> (12.795 kr./m<sup>2</sup>) og 1 blandet ejendom i alt 1.194 m<sup>2</sup> (12.563 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Forretning	Kontor	Blandede	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
Esbjerg				
<b>Dagsværdi</b>				
2023	i/r	19,0	15,0	34,0
2022	i/r	17,1	16,4	33,5
<b>Andel af portefølje</b>				
2023	i/r	55,9%	44,1%	100,0%
2022	i/r	51,0%	49,0%	100,0%

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

<b>Tomgang</b>				
2023	i/r	0,0%	5,2%	5,2%
2022	i/r	0,0%	1,2%	1,2%
<b>Diskonteringsfaktor</b>				
2023	i/r	8,8%	8,8%	8,8%
2022	i/r	8,8%	8,5%	8,6%
<b>Følsomhed</b>				
+0,25%	i/r	-0,6	-0,5	-1,1
-0,25%	i/r	0,7	0,5	1,2

Selskabets investeringsejendomme i Aalborg består af 1 kontorejendom på i alt 2.734 m<sup>2</sup> (17.959 kr./m<sup>2</sup>) og 1 blandet ejendom i alt 1.838 m<sup>2</sup> (14.744 kr./m<sup>2</sup>). 1 blandet ejendom er værdiansat til udbudspris ved mægler vurdering. Den resterende investeringsejendom er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Forretning	Kontor	Blandede	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
Aalborg				
<b>Dagsværdi</b>				
2023	i/r	49,1	27,1	76,2
2022	i/r	51,8	28,5	80,3
<b>Andel af portefølje</b>				
2023	i/r	64,4%	35,6%	100,0%
2022	i/r	64,5%	35,5%	100,0%

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

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

**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. 2023 2022

---

5 **Resultatdisponering**

Årets resultat foreslås disponeret således

Overført til "Overført overskud"

-25,8 17,6

**Resultatdisponering i alt**

**-25,8 17,6**

---

6 **Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen**

Ændring i tilgodehavender

-14,4 -5,3

Ændring i hensatte forpligtelser

0,0 -0,1

Ændring i anden gæld

-9,0 16,5

**Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen i alt**

**-23,4 11,1**

---

7 **Eventualforpligtelser**

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

8 **Nærtstående parter**

**Grundlag**

Velliv Pension & Livsforsikring A/S

Aktionær, 50%

Lautrupvang 10, Ballerup

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S

Aktionær, 50%

Langelinie Allé 43, København N.

Porteføljeforvaltning og investeringsrådgivning varetages af DEAS Fund Management DK A/S og ejendomsadministration af DEAS A/S. Afregning herfor sker på markedsbaserede vilkår.

9 **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.

10 **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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