

DNP Ejendomme P/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR. 28 86 51 47

Årsrapport for 2019

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 4 maj 2020

Benny Andersen

(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for 2019	
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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 16. april 2020

Direktion

Solveig Birte Rannje

Bestyrelse

Hans Marius Møller
Formand

Jette Tang Sørensen

Solveig Birte Rannje

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for DNP Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter 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 16. april 2020
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
Mne24822

Martin Enderberg Lassen
statsautoriseret revisor
mne40044

Selskabsoplysninger

Adresse

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

Bestyrelse

Hans Marius Møller, formand
Jette Tang Sørensen
Solveig Birte Rannje
Henning Anders Stensbøl Christiansen

Direktion

Solveig Birte Rannje

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 4. maj 2020

Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2019	2018	2017	2016	2015
Resultatopgørelse					
Lejeindtægt	63,6	72,0	73,2	74,3	75,9
Resultat af primær drift	79,9	33,4	103,8	107,8	60,6
Resultat af finansielle poster	-0,3	-0,1	-0,2	0,0	0,2
Årets resultat	79,6	33,3	103,6	107,8	60,8
Balance					
Investeringer i anlægsaktiver (ejendomme)	1.065,0	1.090,1	1.111,0	1.088,4	1.039,4
Aktiver i alt	1.132,5	1.112,1	1.127,4	1.137,8	1.092,3
Egenkapital i alt	1.112,5	1.092,9	1.059,6	1.066,0	958,2
Nøgletal *)					
Ejendommenes afkast: **)					
for værdiregulering	4,4%	4,6%	4,7%	4,5%	4,1%
incl. værdiregulering	8,1%	3,3%	10,1%	11,0%	5,7%
Egenkapitalforrentning	7,2%	3,1%	9,8%	10,7%	5,4%
Soliditetsgrad	98,2%	98,3%	94,0%	93,7%	87,8%
Udlejningsprocent ***)	83,6%	85,0%	86,0%	91,1%	91,7%

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

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

Hardy’s formel: $\text{årets resultat} \times 100 / ((\text{ejd.værdi primo} + \text{ejd.værdi ultimo}) / 2 - \text{deposita og forudbetalt leje})$

Forudbetalt leje indgår i formlen med 1/8 af periodens erhvervslejeindtægter

***) Beregnet på lejeværdien

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Koncernforhold

Aktiekapitalen 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

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

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

Selskabets administration varetages af DEAS A/S.

Selskabet har ingen ansatte.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat for perioden 1. januar – 31. december udviser et overskud på 79,6 mio.kr. mod 33,3 mio. kr. i 2018. Af årets resultat udgør værdireguleringer 26,2 mio.kr. Årets resultat er som forventet, og resultatet anses for tilfredsstillende.

Årets resultat svarer til en egenkapitalsforretning på 7,2% mod 3,1% i 2018. Ejendommenes afkast incl. værdiregulering blev 8,1% for året og excl. værdiregulering 4,4% for året.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 1.132,5 mio.kr., og egenkapitalen udgør 1.112,5 mio.kr., svarende til en soliditet på 98,2%. Porteføljen har investerings- og projektejendomme til en værdi af 1.065,0 mio.kr. ultimo 2019.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af 30 ejendomme geografisk spredt over hele Danmark.

Selskabet har ikke købt ejendomme i 2019.

Selskabet har solgt tre ejendomme og realiseret en gevinst på 11,2 mio.kr. i 2019. Ejendommene er solgt for en salgssum på i alt 70,4 mio.kr.

Udlejningsforhold

Udlejningsprocent beregnet på årlig leje, er ved årets udgang 83,6%. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 63,6 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.

Forventninger for 2020

Selskabet 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.

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.

Selskabet investerer ikke i ejendomssegmenter, der må forventes at være påvirket i væsentligt omfang af den finansielle udvikling i forbindelse med COVID-19. Dog vil en eventuel længerevarende konjunktur- nedgang som følge af en recession kunne påvirke erhvervslejerne indtjening, ligesom der kan ske ændringer i markedsafkastkrav.

Selskabets indtjening for 2020 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at være på niveau med resultat for 2019.

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 2019 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.

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 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

Investeringsejendommenes 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 ejendommenes forventede driftsafkast og et til de enkelte ejendomme knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommenes 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.	2019	2018
Note		
1 Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	63,6	72,0
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-15,6	-20,3
Gevinst ved salg af ejendomme	11,2	-2,5
Værdiregulering af investeringsejendomme	26,2	-11,0
Bruttoresultat	85,4	38,2
Eksterne omkostninger	-5,5	-4,8
Resultat af primær drift	79,9	33,4
2 Finansielle omkostninger	-0,3	-0,1
Resultat før skat	79,6	33,3
Årets resultat	79,6	33,3

Balance pr. 31. december

Mio.kr.	2019	2018
Note		
Aktiver		
<i>Anlægsaktiver</i>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
3 Investeringsejendomme	1.065,0	1.090,1
Materielle anlægsaktiver i alt	1.065,0	1.090,1
<i>Omsætningsaktiver</i>		
<i>Tilgodehavender</i>		
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	4,2	3,8
Tilgodehavender vedr. salg	6,4	6,4
Tilgodehavender lejere	3,4	1,4
Andre tilgodehavender	0,1	0,9
Tilgodehavender i alt	14,1	12,5
Likvide beholdninger	53,4	9,5
Omsætningsaktiver i alt	67,5	22,0
Aktiver i alt	1.132,5	1.112,1
Passiver		
<i>Egenkapital</i>		
Selskabskapital	803,1	803,1
Overført overskud	369,4	289,8
Ekstraordinært udbytte	-60,0	0,0
Egenkapital i alt	1.112,5	1.092,9
<i>Hensatte forpligtigelser</i>		
Hensatte forpligtigelser i henhold til Boliglovgivningen	0,9	0,9
Hensatte forpligtigelser i alt	0,9	0,9
<i>Kortfristet gæld</i>		
Deposita og forudbetalt leje	15,3	15,9
Anden gæld	3,8	2,4
Gæld i alt	19,1	18,3
Passiver i alt	1.132,5	1.112,1
4 Resultatdisponering		
5 Pengestrømsopgørelse		
6 Eventualforpligtigelser		
7 Nærtstående parter		
8 Ledelsesvederlag		
9 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		

Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2018	803,1	256,5	0,0	1.059,6
Udbytte	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultatdisponering	0,0	33,3	0,0	33,3
Saldo 1. januar 2019	803,1	289,8	0,0	1.092,9
Ekstraordinært udbytte	0,0	0,0	-60,0	-60,0
Årets resultatdisponering	0,0	79,6	0,0	79,6
Saldo 31. december 2019	803,1	369,4	-60,0	1.112,5

Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	2019	2018
Årets resultat	79,6	33,3
Værdiregulering af investeringsejendomme	-26,2	11,0
Ændring i driftskapital	-0,2	-8,9
Pengestrøm fra drift	53,2	35,4
Deposita og forudbetalt leje	-0,6	-0,4
Udbetalt udbytte	-60,0	-45,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-60,6	-45,4
Tilgange på ejendomme	-6,3	-16,4
Salg af ejendomme	57,6	26,3
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	51,3	9,9
Årets pengestrøm	43,9	-0,1
Likvider primo	9,5	9,6
Likvider ultimo	53,4	9,5

Noter

Mio.kr.	2019	2018
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	-6,2	-5,4
2 Finansielle omkostninger		
Bankrenter	-0,3	-0,1
Finansielle omkostninger i alt	-0,3	-0,1
3 Investeringsejendomme		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Investeringsejendomme		
Saldo primo	767,9	777,8
Årets investeringer	6,3	16,4
Årets salg	-34,5	-26,3
Saldo 31. december	739,7	767,9
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo primo	322,2	333,2
Årets værdireguleringer	26,2	-11,0
Tilbageførte værdireguleringer ved salg	-23,1	0,0
Saldo 31. december	325,3	322,2
Bogført værdi 31. december	1.065,0	1.090,1

Ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi er der anvendt følgende afkastprocenter:

	Gennemsnit pct. 2019	Gennemsnit pct. 2018
Forretningsejendomme	6,0%	7,3%
Kontorejendomme	5,3%	6,3%
Alle ejendomme	5,3%	6,4%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægter	10,8%	10,2%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	4,3%	7,5%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	4,0%	4,0%

Ændringer i lejeniveauet følger hovedsagligt udviklingen i nettoprisindekset.

Noter

Mio.kr.	2019	2018
4 Resultatdisponering		
<i>Forslag til resultatdisponering</i>		
Foreslået udbytte	0,0	0,0
Overført til egenkapitalsreserverne	79,6	33,3
	<hr/>	<hr/>
	79,6	33,3
5 Pengestrømsopgørelse		
Ændring i tilgodehavender	-1,6	-5,7
Ændring i hensatte forpligtelser	0,0	0,1
Ændring i anden gæld	1,4	-3,3
	<hr/>	<hr/>
	-0,2	-8,9

6 Eventualforpligtelser

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

7 Nærtstående parter

Porteføljevaltning og investeringsrådgivning varetages af DEAS Asset Management A/S og ejendomsadministration af DEAS A/S.

Ejerforhold:

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

8 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.

9 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Selskabet investerer ikke i ejendomssegmenter, der må forventes at være påvirket i væsentlig omfang af den finansielle udvikling i forbindelse med COVID-19. Dog vil en eventuel længerevarende konjunkturedgang som følge af en recession kunne påvirke erhvervslejernes indtjening, ligesom der kan ske ændringer i markedsafkastkrav.