

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

*CVR. 28 86 51 47*

## **Årsrapport for 2021**

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Den 2. februar 2022

Mikkel Sjørlev  
(Dirigent)

# Indholdsfortegnelse

|  | Side |
|--|------|
| <b>Påtegninger</b>                         |      |
| Ledespåtegning                             | 1    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2    |
| <br>                                       |      |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |      |
| Selskabsoplysninger                        | 4    |
| Hoved- og nøgletal                         | 5    |
| Ledelsesberetning                          | 6    |
| <br>                                       |      |
| <b>Årsregnskab for 2021</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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 2. februar 2022

## Direktion

Hans Marius Møller

## Bestyrelse

Solveig Birte Rannje  
*Formand*

Jette Tang Sørensen

Hans Marius Møller

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for DNP Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2. februar 2022  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen  
statsautoriseret revisor  
Mne24822

Maj-Brit Nørskov Nannestad  
statsautoriseret revisor  
mne32198

# Selskabsoplysninger

## Adresse

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

## Bestyrelse

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

## Direktion

Hans Marius Møller

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 2. februar 2022

# Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio.kr.)

|   | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Resultatopgørelse</b>                  |         |         |         |         |         |
| Lejeindtægt                               | 53,2    | 60,0    | 63,6    | 72,0    | 73,2    |
| Resultat af primær drift                  | 39,6    | 62,1    | 79,9    | 33,4    | 103,8   |
| Resultat af finansielle poster            | -0,4    | -0,2    | -0,3    | -0,1    | -0,2    |
| Årets resultat                            | 39,4    | 61,9    | 79,6    | 33,3    | 103,6   |
| <b>Balance</b>                            |         |         |         |         |         |
| Investeringer i anlægsaktiver (ejendomme) | 1.089,4 | 1.091,6 | 1.065,0 | 1.090,1 | 1.111,0 |
| Aktiver i alt                             | 1.132,0 | 1.145,3 | 1.132,5 | 1.112,1 | 1.127,4 |
| Egenkapital i alt                         | 1.113,8 | 1.124,4 | 1.112,5 | 1.092,9 | 1.059,6 |
| <b>Nøgletal *)</b>                        |         |         |         |         |         |
| Ejendommenes afkast: **)                  |         |         |         |         |         |
| for værdiregulering                       | 1,9%    | 3,8%    | 4,4%    | 4,6%    | 4,7%    |
| incl. værdiregulering                     | 4,0%    | 6,3%    | 8,1%    | 3,3%    | 10,1%   |
| Egenkapitalforrentning                    | 3,5%    | 5,5%    | 7,2%    | 3,1%    | 9,8%    |
| Soliditetsgrad                            | 98,4%   | 98,2%   | 98,2%   | 98,3%   | 94,0%   |
| Udlejningsprocent ***)                    | 78,7%   | 79,6%   | 83,6%   | 85,0%   | 86,0%   |

\*) 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.

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 39,4 mio.kr. mod 61,9 mio. kr. i 2020. Af årets resultat udgør værdireguleringer 30,7 mio.kr.

Set i lyset af branchens udfordringer med prisstigninger og den forsættende COVID-19 pandemi, er årets resultat som forventet, og resultatet anses for tilfredsstillende.

Årets resultat svarer til en egenkapitalsforretning på 3,5% mod 5,5 % i 2020.

Ejendommenes afkast incl. værdiregulering blev 4,0% for året og excl. værdiregulering 1,9% for året.

### Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 1.132,0 mio.kr., og egenkapitalen udgør 1.113,8 mio.kr., svarende til en soliditet på 98,4%.

Porteføljen har investerings- og projektejendomme til en værdi af 1.089,4 mio.kr. ultimo 2021.

### Ejendomsinvesteringer

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

Selskabet har ikke købt ejendomme i 2021.

Selskabet har solgt 3 ejendomme og realiseret et tab på 8,8 mio.kr. i 2021. Ejendommenene er solgt for en salgssum på i alt 83,3 mio.kr.



## **Udlejningsforhold**

Udlejningsprocent beregnet på årlig leje, er ved årets udgang 78,7%. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 53,2 mio.kr.

## **Usikkerheder og risici**

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

Byggebranchen har i 2021 været ramt af større materiale prisstigninger, samt leveringsudfordringer, som især har påvirket selskabets igangværende og nyopstartet udviklingsprojekter.

Danmark har siden andet kvartal i 2020 været ramt af COVID-19 pandemien. Dette har medvirket til, at nogle virksomheder herunder lejere er kommet under et likviditets- og indtjeningspres. Selskabet er i løbende dialog med dens lejere omkring deres situation og fremadrettet samarbejde.

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 2022**

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

# 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.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

## Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

## 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**

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen.

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau) samt et forventet normalårs-resultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et fastsat inflationskorrigeret afkastkrav hertil tillægges værdien af deposita.

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 lejedepona 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. |  | 2021        | 2020        |
|---------|--|-------------|-------------|
| Note    |  |             |             |
|         | Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme | 53,2        | 60,0        |
| 1       | Omkostninger vedrørende investeringsejendomme  | -32,7       | -21,0       |
|         | Gevinst ved salg af ejendomme                  | -8,8        | 1,2         |
|         | Værdiregulering af investeringsejendomme       | 30,7        | 24,7        |
|         | <b>Bruttoresultat</b>                          | <b>42,4</b> | <b>64,9</b> |
|         | Eksterne omkostninger                          | -2,6        | -2,8        |
|         | <b>Resultat af primær drift</b>                | <b>39,8</b> | <b>62,1</b> |
| 2       | Finansielle indtægter                          | 0,0         | 0,1         |
| 3       | Finansielle omkostninger                       | -0,4        | -0,3        |
|         | <b>Resultat før skat</b>                       | <b>39,4</b> | <b>61,9</b> |
|         | <b>Årets resultat</b>                          | <b>39,4</b> | <b>61,9</b> |

# Balance pr. 31. december

| Mio.kr.   | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| Note  |                |                |
| <b>Aktiver</b>  |                |                |
| <i>Anlægsaktiver</i>                                      |                |                |
| <i>Materielle anlægsaktiver</i>                           |                |                |
| 4 Investeringsejendomme                                   | 1.089,4        | 1.091,6        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>                     | <b>1.089,4</b> | <b>1.091,6</b> |
| <i>Omsætningsaktiver</i>                                  |                |                |
| <i>Tilgodehavender</i>                                    |                |                |
| Indestående i Grundejernes Investeringsfond               | 0,7            | 4,9            |
| Tilgodehavender vedr. salg                                | 0,0            | 6,4            |
| Tilgodehavender lejere                                    | 5,7            | 5,0            |
| Andre tilgodehavender                                     | 0,7            | 0,9            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                              | <b>7,1</b>     | <b>17,2</b>    |
| Likvide beholdninger                                      | 35,5           | 36,5           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                            | <b>42,6</b>    | <b>53,7</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                                      | <b>1.132,0</b> | <b>1.145,3</b> |
| <b>Passiver</b>   |                |                |
| <i>Egenkapital</i>  |                |                |
| Selskabskapital   | 803,1          | 803,1          |
| Overført overskud   | 360,7          | 371,3          |
| Ekstraordinært udbytte                                    | -50,0          | -50,0          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                  | <b>1.113,8</b> | <b>1.124,4</b> |
| <i>Hensatte forpligtigelser</i>                           |                |                |
| Hensatte forpligtigelser i henhold til Boliglovgivningen  | 0,7            | 0,7            |
| <b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>                     | <b>0,7</b>     | <b>0,7</b>     |
| <i>Kortfristet gæld</i>                                   |                |                |
| Deposita og forudbetalt leje                              | 13,8           | 14,6           |
| Anden gæld  | 3,7            | 5,6            |
| <b>Gæld i alt</b>   | <b>17,5</b>    | <b>20,2</b>    |
| <b>Passiver i alt</b>                                     | <b>1.132,0</b> | <b>1.145,3</b> |
| 5 <b>Resultatdisponering</b>                              |                |                |
| 6 <b>Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen</b> |                |                |
| 7 <b>Eventualforpligtigelser</b>                          |                |                |
| 8 <b>Nærtstående parter</b>                               |                |                |
| 9 <b>Ledelsesvederlag</b>                                 |                |                |
| 10 <b>Begivenheder efter regnskabsårets udløb</b>         |                |                |

# Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.

Note

## Egenkapital

|                                | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>overskud | Udbytte | I alt   |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|---------|---------|
| Saldo 1. januar 2020           | 803,1                | 369,4                | -60,0   | 1.112,5 |
| Overført til overført overskud | 0,0                  | -60,0                | 60,0    | 0,0     |
| Ekstraordinært udbytte         | 0,0                  | 0,0                  | -50,0   | -50,0   |
| Årets resultatdisponering      | 0,0                  | 61,9                 | 0,0     | 61,9    |
| Saldo 1. januar 2021           | 803,1                | 371,3                | -50,0   | 1.124,4 |
| Overført til overført overskud | 0,0                  | -50,0                | 50,0    | 0,0     |
| Ekstraordinært udbytte         | 0,0                  | 0,0                  | -50,0   | -50,0   |
| Årets resultatdisponering      | 0,0                  | 39,4                 | 0,0     | 39,4    |
| Saldo 31. december 2021        | 803,1                | 360,7                | -50,0   | 1.113,8 |

# Pengestrømsopgørelse

| Mio.kr.                                      | 2021         | 2020         |
|--|--------------|--------------|
| Note   |              |              |
| Årets resultat                               | 39,4         | 61,9         |
| Værdiregulering af investeringsejendomme     | -30,7        | -24,7        |
| 6 Ændring i driftskapital                    | 8,2          | -1,5         |
| <b>Pengestrøm fra drift</b>                  | <b>16,9</b>  | <b>35,7</b>  |
| Deposita og forudbetalt leje                 | -0,8         | -0,7         |
| Udbetalt udbytte                             | -50,0        | -50,0        |
| <b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b> | <b>-50,8</b> | <b>-50,7</b> |
| Tilgange på ejendomme                        | -51,9        | -10,4        |
| Salg af ejendomme                            | 84,8         | 8,5          |
| <b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>  | <b>32,9</b>  | <b>-1,9</b>  |
| <b>Årets pengestrøm</b>                      | <b>-1,0</b>  | <b>-16,9</b> |
| Likvider primo                               | 36,5         | 53,4         |
| <b>Likvider ultimo</b>                       | <b>35,5</b>  | <b>36,5</b>  |



# Noter

| Mio.kr.   | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| <b>1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>                  |                |                |
| I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med | -18,2          | -6,2           |
| <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  | -0,4           | -0,3           |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>                                   | <b>-0,4</b>    | <b>-0,3</b>    |
| <b>4 Investeringsejendomme</b>  |                |                |
| <i>Anskaffelsessum</i>  |                |                |
| Investeringsejendomme   |                |                |
| Saldo primo   | 730,4          | 739,7          |
| Årets investeringer   | 51,9           | 10,4           |
| Årets salg  | -100,2         | -19,7          |
| Saldo 31. december  | 682,1          | 730,4          |
| <i>Værdireguleringer</i>  |                |                |
| Saldo primo   | 361,2          | 325,3          |
| Årets værdireguleringer   | 30,7           | 24,7           |
| Tilbageførte værdireguleringer ved salg                                 | 15,4           | 11,2           |
| Saldo 31. december  | 407,3          | 361,2          |
| <b>Bogført værdi 31. december</b>                                       | <b>1.089,4</b> | <b>1.091,6</b> |

Ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi er der anvendt følgende afkastprocenter:

|   | Gennemsnit<br>pct.<br><u>2021</u> | Gennemsnit<br>pct.<br><u>2020</u> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Forretningsejendomme                              | 6,0%                              | 6,0%                              |
| Kontorejendomme                                   | 5,0%                              | 5,3%                              |
| Alle ejendomme                                    | 5,1%                              | 5,4%                              |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægter       | 25,3%                             | 20,2%                             |
| Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter | 13,6%                             | 8,2%                              |
| Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter  | 4,0%                              | 4,1%                              |

Ændringer i lejeniveauet følger hovedsagligt udviklingen i nettoprisindekset.

# Noter

| Mio.kr.  | 2021        | 2020        |
|--|-------------|-------------|
| <b>5 Resultatdisponering</b>   |             |             |
| Årets resultat foreslåes disponeret således  |             |             |
| Foreslået udbytte  | 0,0         | 0,0         |
| Overført til Overført overskud   | 39,4        | 61,9        |
|  | <u>39,4</u> | <u>61,9</u> |
| <b>6 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen</b>  |             |             |
| Ændring i tilgodehavender  | 10,1        | -3,1        |
| Ændring i hensatte forpligtelser   | 0,0         | -0,2        |
| Ændring i anden gæld   | -1,9        | 1,8         |
|  | <u>8,2</u>  | <u>-1,5</u> |
| <b>7 Eventualforpligtelser</b>   |             |             |
| Ud over normale momsreguleringsforpligtelser på investeringsejendommene, har selskabet herudover ikke påtaget sig eventualforpligtelser.   |             |             |
| <b>8 Nærtstående parter</b>  |             |             |
| 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%  |             |             |
| <b>9 Ledelsesvederlag</b>  |             |             |
| 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. |             |             |
| <b>10 Begivenheder efter regnskabsårets udløb</b>  |             |             |
| Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.   |             |             |

# Penneo

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

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

## Mikkel Sjørslev

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-296711733259

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-05-25 11:43:00 UTC

NEM ID 

## Jette Tang Sørensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: DNP Ejendomme P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-537558452548

IP: 81.19.xxx.xxx

2022-05-25 12:08:43 UTC

NEM ID 

## Solveig Birte Rannje

### Bestyrelsesformand

På vegne af: DNP Ejendomme P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-051731931955

IP: 83.93.xxx.xxx

2022-05-25 13:29:17 UTC

NEM ID 

## Hans Marius Møller

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: DNP Ejendomme P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-645211292962

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-27 12:10:26 UTC

NEM ID 

## Jesper Werther Ahm

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: DNP Ejendomme P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-051059091866

IP: 83.93.xxx.xxx

2022-05-30 06:17:39 UTC

NEM ID 

## Per Rolf Larsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: PWC

Serienummer: CVR:33771231-RID:64633997

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-05-30 07:12:32 UTC

NEM ID 

## Maj-Britt Nørskov Nannestad

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: PWC

Serienummer: CVR:33771231-RID:94021295

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-05-30 10:41:01 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EJ55H-GWSZ4-8CLINQ-OESUJ6-EPB37-MQMP4

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

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

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

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

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