

**Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S**

c/o Deas A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 29 78 36 91

**Årsrapport for 2023**

17. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Den 1. februar 2024

Kasper Bagger Clausen

(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	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet af 31. august 2006 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 1. februar 2024

## Direktion

Johnna Else Thygesen

## Bestyrelse

Solveig Birte Rannje  
Formand

Johnna Else Thygesen

Jacob Østergaard Skyum

Jesper Werther Ahm

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 31. august 2006 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 Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 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 1. februar 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Christensen  
Statsautoriseret revisor  
mne33687

Christopher Kowalczyk  
Statsautoriseret revisor  
mne47863

# Selskabsoplysninger

## Adresse

Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S  
c/o Deas A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

Telefon: 70 30 20 20

E-mail: [info@deas.dk](mailto:info@deas.dk)

Hjemmeside: [www.frederiksbrygge.dk](http://www.frederiksbrygge.dk)

CVR-nr. 29 78 36 91

Regnskabsperiode: 1. januar – 31. december

## Bestyrelse

Solveig Birte Rannje, formand

Johnna Else Thygesen

Jacob Østergaard Skyum

Jesper Werther Ahm

## Direktion

Johnna Else Thygesen

## Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes, den 1. februar 2024

# Hoved- og nøgletaloversigt

## Hovedtal (mio. kr.)

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Resultatopgørelse</b>					
Lejeindtægter	211,0	202,4	194,7	172,4	129,4
Resultat af primær drift	-156,9	185,3	492,1	327,3	398,6
Resultat af finansielle poster	-25,9	-11,1	-2,8	-4,7	-9,1
Årets resultat	-182,8	174,2	489,3	322,6	389,5
<b>Balance</b>					
Årets investeringer i anlægsaktiver	2,5	6,4	6,6	73,8	373,0
Materielle anlægsaktiver (ejendomme)	4.330,3	4.633,0	4.588,3	4.230,1	3.310,1
Aktiver i alt	4.389,0	4.706,3	4.709,5	4.295,6	4.036,4
Egenkapital i alt	2.760,6	2.943,4	2.929,2	2.439,9	2.117,3
<b>Nøgletal *)</b>					
Ejendommens afkast:					
ekskl. værdiregulering	3,4%	3,4%	3,5%	3,4%	3,7%
inkl. værdiregulering	-3,4%	4,3%	12,1%	9,3%	15,7%
Egenkapitalforrentning	-6,4%	5,9%	18,2%	14,2%	20,3%
Soliditetsgrad	62,9%	62,5%	62,2%	56,8%	52,5%
Udlejningsprocent **)	97,6%	97,8%	97,9%	95,4%	88,0%

\*)

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

\*\*)

Beregnet som antal udlejede kvm. i forhold til de totale kvm. ultimo året

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at forvalte og drive området betegnet ”Frederiks Brygge” i Københavns Sydhavn til en ny levende bydel med boliger, detailhandel, ungdomsboliger, daginstitution, cafeer, restauranter, samt udendørs arealer til fritidsaktiviteter.

Stueetagen i pladehal 2 er ombygget til flerbruger erhverv, hvor den første lejer flyttede ind i 2023, og det forventes at flere flytter ind i 2024. Der er udarbejdet en udlejningsstrategi og har været fokus på eksekvering af en aktiv udlejning af boliger samt erhvervslejemål i området.

## Koncernforhold

Selskabskapitalen på 510 mio. kr. ejes 75% af Velliv, Pension & Livsforsikring A/S og 25% af PenSam Pension forsikringsaktieselskab.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

### Årets resultat

Årets resultat for 2023 udviser et underskud på -182,8 mio. kr. mod 174,2 mio. kr. i 2022. Af årets resultat udgør værdireguleringer -306,1 mio. kr. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør 2.760,6 mio. kr. mod 2.943,4 mio. kr. pr. 31. december 2022.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på -6,4%.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og er drevet af en positiv udvikling i ud- og genudlejning af lejemålene, herunder med bidrag fra udviklingen i nettoprisindekset. De negative værdireguleringer er drevet af øgede afkastkrav på ejendomsmarkedet.

### Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 4.389,0 mio. kr., og egenkapitalen udgør 2.760,6 mio. kr., svarende til en soliditet på 62,9%.

### Ejendomsinvesteringer

Porteføljen består af 13 ejendomme i alt. Ved årets udgang fordeler porteføljen sig på 8 boligejendomme, 2 erhvervsjendomme og 3 blandede ejendomme med både bolig og erhverv.

### Udlejningsforhold

Udlejningsprocenten udgør 97,6% pr. 31. december 2023. De samlede lejeindtægter har udgjort 211,0 mio. kr. i 2023 mod 202,4 mio. kr. i 2022.

### Usikkerheder og risici

Selskabets ejendomme er velbeliggende, 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**

Selskabets resultat for 2024 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge lavere end resultatet for 2023 svarende til niveauet 105 til 115 mio. kr., der skyldes øgede finansielle omkostninger.

## **Miljø og klimapåvirkning**

I forbindelse med renovering, istandsættelse og ombygninger af ejendomme stiller Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S krav til, at leverandørerne aktivt medvirker til at fremme klima- og miljømæssig ansvarlighed. Det betyder blandt andet, at både leverandører og eventuelle underleverandører, skal overholde alle relevante lokale og nationale miljømæssige love og bestemmelser samt tilstræbe at minimere skadelige indvirkninger på miljøet. Stueetagen i pladehal 2 er ombygget til flerbruger erhverv. Der er ikke foretaget yderligere renovering, istandsættelse og ombygninger i 2023, da ejendommene er nyopførte.

Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S tilstræber at bidrage til den grønne omstilling samt at reducere energi- og ressourceforbruget, hvor det i øvrigt er økonomisk fordelagtigt. Selskabet er i årets løb blevet DGNB guld certificeret på boligdelen hhv. sølv på erhvervsdelen.

Efter ledelsens opfattelse er Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S ikke særskilt eksponeret mod klima- og miljørisici.

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

Den daglige administration af ejendommene varetages af en ekstern administrator DEAS A/S, der har egne retningslinjer og politikker inden for CSR-området mv., der også gælder for det arbejde, der udføres for kunderne. Hele DEAS' kvalitetsledelsessystem er i 2020 ISO 9001:2015 certificeret. Selskabet har ingen ansatte ligesom selskabet heller ikke vurderes at være eksponeret mod risici indenfor menneskerettigheder, sociale forhold, antikorrruption og bestikkelse.

DEAS A/S har udarbejdet en indkøbspolitik samt et tilhørende sæt etiske regler for alle underleverandører, der bistår med at udføre arbejde og opgaver forbundet med administration og drift af ejendommene. Regelsættet er en integreret del af samarbejdet med de underliggende leverandører og skal overholdes af alle. Alle leverandører vurderes løbende på pris, kvalitet, bæredygtighed, CO2-aftryk samt overholdelse af etiske regler som social dumping og overenskomstaftaler. I tilfælde af grov eller gentagen forsømmelse ophæves samarbejdet.

Selskabets eksterne administrator DEAS A/S har ligeledes udarbejdet politik i forhold til leverandør- og interessekonflikter. Medarbejdere hos den eksterne administrator, som disponerer indkøb, må ikke være forudindtaget af personlige relationer (f.eks. familie eller venner) eller have sammenfaldende økonomiske interesser, der kan skabe tvivl om uafhængighed og habilitet mellem indkøber og leverandør.

Alle kundeforhold hos DEAS A/S er som minimum reguleret efter de til enhver tid gældende rammer, der er indeholdt i etiske normer for ejendomsadministration, som er udarbejdet af Ejendom Danmark, og som DEAS A/S via medlemskab er forpligtet til at følge.

# Regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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.

Årsregnskab for 2023 er aflagt i DKK.

## Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

## Usikkerhed ved indregning og måling

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

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

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

### **Ejendommenes 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 ejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets regulering til dagsværdi.

### **Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revision.

### **Finansielle poster**

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

### **Skatteforhold**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er således ikke indregnet skat. 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 ejendommenes art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og forventede udlejningssituation. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvide beholdninger**

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

#### **Egenkapital - udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Deposita og forudbetalt leje**

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

### **Prioritetsgæld**

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

Regulering af prioritetsgæld føres via resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Andre finansielle forpligtelse**

Andre finansielle forpligtelser der ikke er forbundet med investeringsaktiviteten, 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 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.

#### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af ejendomme m.v.

### **Likvider**

Likvider omfatter selskabets indeståender i pengeinstitutter.

# Resultatopgørelse

Mio. kr.	2023	2022
Note		
Lejeindtægter	211,0	202,4
Ejendommenes driftsomkostninger	-51,9	-47,6
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-306,1	39,2
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-147,0</b>	<b>194,0</b>
Eksterne omkostninger	-9,9	-8,7
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-156,9</b>	<b>185,3</b>
2 Finansielle indtægter	2,5	0,0
3 Finansielle omkostninger	-28,4	-11,1
<b>Årets resultat</b>	<b>-182,8</b>	<b>174,2</b>

# Balance

Mio. kr.	2023	2022
Note		
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	4.330,3	4.633,9
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.330,3</b>	<b>4.633,9</b>
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	0,1	1,2
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0,1</b>	<b>1,2</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>58,6</b>	<b>71,2</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.389,0</b>	<b>4.706,3</b>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	510,0	510,0
Overført overskud	2.200,6	2.433,4
Foreslået udbytte	50,0	0,0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.760,6</b>	<b>2.943,4</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
5 Prioritetsgæld	1.549,6	1.686,5
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>1.549,6</b>	<b>1.686,5</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Deposita og forudbetalt leje	70,5	68,3
Gæld til lejere	0,4	2,4
Anden gæld	7,9	5,7
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>78,8</b>	<b>76,4</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>1.628,4</b>	<b>1.762,9</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.389,0</b>	<b>4.706,3</b>
6 Resultatdisponering		
7 Eventualforpligtigelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Nærtstående parter		
9 Ledelsesvederlag		
10 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen		

# Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.

<b>Egenkapital</b>	Selskabs- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2022	510,0	2.259,2	160,0	2.929,9
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	-160,0	-160,0
Årets resultatdisponering	0,0	174,2	0,0	174,2
Saldo 1. januar 2023	510,0	2.433,4	0,0	2.943,4
Årets resultatdisponering	0,0	-232,8	50,0	-182,8
<b>Saldo 31. december 2023</b>	<b>510,0</b>	<b>2.200,6</b>	<b>50,0</b>	<b>2.760,6</b>

Selskabskapitalen består af 510 aktier á nominelt 1.000 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

# Pengestrømsopgørelse

Mio. kr.	2023	2022
Årets resultat	-182,8	174,2
Værdiregulering af investeringsejendomme	306,1	-39,2
11 Ændring i driftskapital	1,3	1,4
<b>Pengestrøm fra drift</b>	<b>124,6</b>	<b>136,4</b>
Udbetalt udbytte	0,0	-160,0
Indfrielse af gæld hos kreditinstitutter	-136,9	-24,0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-136,9</b>	<b>-184,0</b>
Deposita og forudbetalt leje	2,2	3,1
Tilgange på ejendomme	-2,5	-5,5
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-0,3</b>	<b>-2,4</b>
Årets pengestrøm	-12,6	-50,0
Likvider 1. januar	71,2	121,2
<b>Likvider 31. december</b>	<b>58,6</b>	<b>71,2</b>



# Noter

Mio. kr.	2023	2022
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Årets opskrivninger	16,0	65,7
Årets nedskrivninger	-322,1	-26,5
<b>Værdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>-306,1</b>	<b>39,2</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renter af bankindestående	2,5	0,0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>2,5</b>	<b>0,0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter af bankgæld	0,1	0,5
Prioritetsrenter	28,2	10,5
Andre renter	0,1	0,1
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>28,4</b>	<b>11,1</b>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
<b>Anskaffelsessum</b>		
Saldo 1. januar	2.990,1	2.983,7
Årets investeringer	2,5	6,4
Saldo 31. december	2.992,6	2.990,1
<b>Værdireguleringer</b>		
Saldo 1. januar	1.643,8	1.604,6
Årets værdiregulering	-306,1	39,2
Saldo 31. december	1.337,7	1.643,8
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>4.330,3</b>	<b>4.633,9</b>

Selskabets investeringsejendomme i København består af 8 boligejendomme på i alt 84.940 m<sup>2</sup> (35.544 kr./m<sup>2</sup>) og 2 erhvervsjendomme på i alt 3.721 m<sup>2</sup> (44.531 kr./m<sup>2</sup>) samt 3 blandede ejendomme på i alt 32.303 m<sup>2</sup> (35.461 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Boliger	Forretning	Blandede	I alt
<b>Beliggenhed</b>				
København				
<b>Dagsværdi</b>				
2023	3.019,1	165,7	1.145,5	4.330,3
2022	3.249,9	170,1	1.213,9	4.633,9
<b>Andel af portefølje</b>				
2023	69,7%	3,8%	26,5%	100,0%
2022	70,1%	3,7%	26,2%	100,0%

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

<b>Tomgang</b>				
2023	1,5%	0,0%	2,7%	1,8%
2022	0,8%	0,8%	2,9%	1,4%
<b>Diskonteringsfaktor</b>				
2023	6,2%	7,6%	6,3%	6,3%
2022	5,4%	7,0%	5,6%	5,5%
<b>Følsomhed</b>				
+0,25%	-164,1	-6,4	-60,8	-231,2
-0,25%	204,2	8,4	76,0	288,6

**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. Diskonteringsfaktoren er fastsat af ekstern valuar.

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

# Noter

Mio. kr. 2023 2022

5 **Prioritetsgæld**

Indenfor 1 år forfalder 0 mio. kr. og 49 mio. kr. mellem 1-5 år. Mere end 5 år efter balancedagen forfalder 1.500,6 mio. kr.

6 **Resultatdisponering**

Årets resultat foreslåes disponeret således:

Udbytte for regnskabsåret	50,0	0,0
Overført til "Overført overskud"	-232,8	174,2
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-182,8</b>	<b>174,2</b>

7 **Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

Selskabets ejendomme, med en regnskabsmæssig værdi på 4.330,3 mio. kr., er stillet som pant eller sikkerhed for den samlede prioritetsgæld, som udgør 1.549,6 mio. kr.

8 **Nærtstående parter**

Velliv Pension & Livsforsikring A/S  
Lautrupvang 10, Ballerup

**Grundlag**

Hovedaktionær

PenSam Pension forsikringsaktieselskab  
Jørgen Knudsens Vej 2, Farum

Aktionær

Velliv Foreningen f.m.b.a., Ballerup, CVR-nr. 36741422 udarbejder koncernregnskab for den største og mindste koncern, hvori Ejendomsselskabet af 31. august 2006 indgår som datterselskab.

**Transaktioner**

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

9 **Ledelsesvederlag**

Selskabet har ingen ansatte. Direktion og bestyrelse modtager ikke honorarer.

10 **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

11 **Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen**

Ændring i tilgodehavender	1,1	-1,2
Ændring i leverandører mv.	0,2	2,6
<b>Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen i alt</b>	<b>1,3</b>	<b>1,4</b>