

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 2022

16. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Den 2. februar 2023

Anette Grotum

(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for 2022	
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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2023

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse 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 2. februar 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne24822

Maj-Brit Nørskov Nannestad
statsautoriseret revisor
mne32198

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

Hjemmeside: www.frederiksbrygge.dk

CVR-nr. 29 78 36 91

Regnskabsperiode: 1. januar – 31. december

Hjemstedskommune: Frederiksberg

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 2. februar 2023

Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio. kr.)

	2022	2021	2020	2019	2018
Resultatopgørelse					
Lejeindtægter	202,4	194,7	172,4	129,4	97,4
Resultat af primær drift	185,3	492,1	327,3	398,6	445,1
Årets resultat	174,2	489,3	322,6	389,5	435,2

Balance

Årets investeringer i anlægsaktiver	5,5	6,6	73,8	373,0	538,6
Materielle anlægsaktiver (ejendomme)	4.633,0	4.588,3	4.230,1	3.310,1	2.282,9
Aktiver i alt	4.706,3	4.709,5	4.295,6	4.036,4	3.313,8
Egenkapital i alt	2.943,4	2.929,2	2.439,9	2.117,3	1.727,8

Nøgletal *)

Ejendommenes afkast: **)					
ekskl. værdiregulering	3,4%	3,5%	3,4%	3,7%	5,3%
inkl. værdiregulering	4,3%	12,1%	9,3%	15,7%	31,9%
Egenkapitalforrentning	5,9%	18,2%	14,20%	20,30%	28,80%
Soliditetsgrad	62,5%	62,2%	56,80%	52,50%	52,10%
Udlejningsprocent ***)	97,8%	97,9%	95,40%	88,00%	95,10%

*)

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal for 2015".

**)

Beregnet efter Hardy's formel og ekskl. igangværende byggerier.

Hardy's formel: årets resultat x 100 / ((ejd.værdi primo + ejd.værdi ultimo - årets resultat)/2 - deposita og forudbetalt leje)

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

***)

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at 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.

I 2022 er pladehal 2 ombygget til flerbruger erhverv – og udlejning heraf på går. I forbindelse med udlejning vil der ske lejemaalindretning af lokalerne. 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 2022 udviser et overskud på 174,2 mio. kr. mod 489,3 mio. kr. i 2021. Af årets resultat udgør værdireguleringer 39,2 mio. kr. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør 2.943,4 mio. kr. mod 2.929,2 mio. kr. pr. 31. december 2021.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 5,9%.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og er drevet af en positiv udvikling i udlejningen af lejemålene.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 4.706,3 mio. kr., og egenkapitalen udgør 2.943,4 mio. kr., svarende til en soliditet på 62,5%.

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 97,8% pr. 31. december 2022. De samlede lejeindtægter har udgjort 202,4 mio. kr. i 2022 mod 194,7 mio. kr. i 2021.

Usikkerheder og risici

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

Ejendommene måles til dagsværdi opgjort ved beregning baseret på en kapitalisering af ejendommens forventede driftsafkast og et til den enkelte ejendom knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommens art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningssituation.

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.

Redegørelse for samfundsansvar

Forretningsmodel

Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S blev etableret i 2006 og har investeret i udlejningsejendommene ”Frederiks Brygge” beliggende i Københavns Sydhavn. Ejendommene består primært af boligejendomme med enkelte elementer af erhverv. Selskabet ønsker at drive forretning på en måde, der tilgodeser både samfundet, miljøet, lejerne og i sidste ende pensionskunderne hos de to ejerselskaber.

Den daglige ejendomsadministration og forvaltning af ejendomsporteføljen vares eksternt af DEAS A/S og DEAS Fund Management DK A/S.

Politikker, aktiviteter og resultater

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. Der er ikke foretaget renovering, istandsættelse og ombygninger i 2022, 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 ved at blive screenet til DGNB guld certificering på boligdelen hhv. sølv på erhvervsdelen og forventer at certificeringen bliver gennemført i 2023.

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

Menneskerettigheder, sociale forhold og medarbejderforhold, antikorrupition 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, antikorrupition 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 EjendomDanmark, og som DEAS A/S via medlemskab er forpligtet til at følge.

Mål og politikker for det underrepræsenterede køn

Ultimo 2022 udgør 50% af den samlede bestyrelse kvinder. Bestyrelsen består af 4 medlemmer. Da selskabet falder under bagatelgrænsen, er der ikke udarbejdet en politik eller opstillet måltal på området.

Det er bestyrelsens vurdering, at generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer skal vælges på baggrund af erfaring med bestyrelsesarbejde, branchekendskab, ledelsesarbejde, strategiarbejde, samfundsansvar samt et for selskabet relevant netværk.

Dataetik

Selskabet har ikke udarbejdet en egentlig politik for området, da den daglige administration af ejendommene varetages af en ekstern administrator DEAS, der har egen politik inden for dataetik, der også gælder for det arbejde, der udføres for kunderne. DEAS forpligter sig derfor til at sikre, at data anvendes på en sikker og fuldt ud gennemsigtig måde og med det formål at levere den bedst mulige service i alle vores forretningsmæssige relationer med samtidig bærende principper om respekt for individet og den enkeltes værdighed; respekt for privat- og familieliv samt beskyttelse af personoplysninger. Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S vil løbende vurdere, om der er behov for en politik for dataetik.

Fremtiden

Selskabets resultat for 2023 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge lidt lavere end resultatet for 2022 svarende til niveauet 125 til 130 mio. kr.

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.

Årsregnskab for 2022 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. 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.

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 ejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets regulering til dagsværdi.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel 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 nominel 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 nominel 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.	2022	2021
Note		
Lejeindtægter	202,4	194,7
Ejendommens driftsomkostninger	-47,6	-45,3
2 Værdiregulering af investeringsaktiver	39,2	351,6
Bruttoresultat	194,0	501,0
Eksterne omkostninger	-8,7	-8,9
Resultat af primær drift	185,3	492,1
1 Finansielle omkostninger	-11,1	-2,8
Årets resultat	174,2	489,3

Balance

Mio. kr.	2022	2021
Note		
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
2 Projekt- og investeringsejendomme	4.633,0	4.588,3
Materielle anlægsaktiver i alt	4.633,0	4.588,3
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	1,2	0,0
Tilgodehavender i alt	1,2	0,0
Likvide beholdninger	71,2	121,2
Aktiver i alt	4.705,4	4.709,5
Passiver		
Egenkapital		
Selskabskapital	510,0	510,0
Overført overskud	2.433,4	2.259,2
Foreslået udbytte	0,0	160,0
Egenkapital i alt	2.943,4	2.929,2
Gældsforpligtigelser		
Langfristede gældsforpligtigelser		
3 Prioritetsgæld	1.686,5	1.710,5
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	1.686,5	1.710,5
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Deposita og forudbetalt leje	68,3	65,2
Gæld til lejere	2,4	1,4
Anden gæld	4,8	3,2
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	75,5	69,8
Gældsforpligtigelser i alt	1.762,0	1.780,3
Passiver i alt	4.705,4	4.709,5
4 Resultatdisponering		
5 Eventualforpligtigelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Nærtstående parter		
7 Ledelsesvederlag		
8 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		
9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen		

Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.

Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2021	510,0	1.929,9	0,0	2.439,9
Årets resultatdisponering	0,0	329,3	160,0	489,3
Saldo 1. januar 2022	510,0	2.259,2	160,0	2.929,2
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	-160,0	-160,0
Årets resultatdisponering	0,0	174,2	0,0	174,2
Saldo 31. december 2022	510,0	2.433,4	0,0	2.943,4

Selskabskapitalen er opdelt i aktier á kr. 1.000

Pengestrømsopgørelse

Mio. kr.	2022	2021
Årets resultat	174,2	489,3
Værdiregulering af investeringsaktiver	-39,2	-351,6
9 Ændring i driftskapital	1,4	-5,3
Pengestrøm fra drift	136,4	132,4
Deposita og forudbetalt leje	3,1	4,3
Tilgange på ejendomme	-5,5	-6,6
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-2,4	-2,3
Udbetalt udbytte	-160,0	0,0
Indfrielse af gæld hos kreditinstitutter	-24,0	-74,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-184,0	-74,0
Årets pengestrøm	-50,0	56,1
Likvider 1. januar	121,2	65,1
Likvider 31. december	71,2	121,2

Noter

Mio. kr.	2022	2021
1 Finansielle omkostninger		
Renter af bankgæld	0,5	0,7
Prioritetsrenter	10,5	2,0
Andre renter	0,1	0,1
Finansielle omkostninger i alt	11,1	2,8
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum		
Saldo 1. januar	2.983,7	2.977,1
Årets investeringer	5,5	6,6
Saldo 31. december	2.989,2	2.983,7
Værdireguleringer		
Saldo 1. januar	1.604,6	1.253,0
Årets værdiregulering	39,2	351,6
Saldo 31. december	1.643,8	1.604,6
Bogført værdi 31. december	4.633,0	4.588,3
Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi:		
Forretningsejendomme	4,8%	5,2%
Boligejendomme	3,5%	3,5%
Alle ejendomme	3,5%	3,5%
Væsentlige forudsætninger anvendt til fastsættelse af dagsværdi:		
Forventet tomgangsleje i % af lejeintægterne	1,8%	1,8%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	3,3%	1,9%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	2,6%	2,5%
Ændringer i lejeniveauet følger hovedsagligt udviklingen i nettoprisindekset.		
3 Prioritetsgæld		
Heraf forfalder 1.515,5 mio. kr. mere end 5 år efter balancedagen.		
4 Resultatdisponering		
Årets resultat foreslåes disponeret således:		
Udbytte for regnskabsåret	0,0	160,0
Overført til "Overført overskud"	174,2	329,3
Resultatdisponering i alt	174,2	489,3
5 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.		
Der er stillet pant eller sikkerhed i følgende aktiver:		
Prioritetsgæld og lån i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4.633 mio. kr.		

Noter

Mio. kr. 2022 2021

6 Nærtstående parter

Velliv Pension og 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.

7 Ledelsesvederlag

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

8 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen

Ændring i tilgodehavender	-1,2	0,4
Ændring i leverandører mv.	2,6	-5,7
Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen i alt	1,4	-5,3

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.”

Anette Grotum

Underskriver

På vegne af: Deas Asset Management

Serienummer: CVR:35485775-RID:41915132

IP: 217.195.xxx.xxx

2023-02-07 16:34:56 UTC

NEM ID 

Johnna Else Thygesen

Underskriver

På vegne af: Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-293120842526

IP: 131.165.xxx.xxx

2023-02-07 16:49:04 UTC

NEM ID 

Jacob Østergaard Skyum

Underskriver

På vegne af: Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S

Serienummer: d3fb0b43-2b83-4486-812a-b20785807211

IP: 131.165.xxx.xxx

2023-02-07 17:41:44 UTC

Mit 

Per Rolf Larsen


Underskriver

På vegne af: PWC

Serienummer: CVR:33771231-RID:64633997

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-02-07 18:46:07 UTC

NEM ID 

Solveig Birte Rannje

Underskriver

På vegne af: Ejendomsselskabet af 31. august 2006

Serienummer: PID:9208-2002-2-051731931955

IP: 83.93.xxx.xxx

2023-02-07 19:34:14 UTC

NEM ID 

Maj-Britt Nørskov Nannestad

Underskriver

På vegne af: PWC

Serienummer: CVR:33771231-RID:94021295

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-02-09 12:58:27 UTC

NEM ID 

Jesper Werther Ahm

Underskriver

På vegne af: Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S

Serienummer: df084bda-ec03-4f5a-b5a8-7bb1cef0ba27

IP: 83.93.xxx.xxx

2023-02-16 09:27:50 UTC

Mit 

Penneo dokumentnøgle: 1HY60-6WODN-WF3BD-60XU5-YSS7P-YYEZZQ

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>