

Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 34 71 34 48

Årsrapport for 2022

10. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Den 23. februar 2023

(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab for 2022	
Regnskabspraksis	10
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 Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej.

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 23. februar 2023

Direktion

Solveig Birte Rannje

Bestyrelse

Hans Marius Møller
Formand

Solveig Birte Rannje

Jan Henrik Willard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til deltagerne i Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej

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 Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, 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 revisoreres 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 23. februar 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne24822

Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsautoriseret revisor
mne32198

Selskabsoplysninger

Adresse

Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

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

CVR-nr. 34 71 34 48
Regnskabsperiode: 1. januar – 31. december
Hjemstedskommune: Frederiksberg

Bestyrelse

Hans Marius Møller, formand
Solveig Birte Rannje
Jan Henrik Willard

Direktion

Solveig Birte Rannje

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes, den 23. februar 2023

Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio. kr.)

	2022	2021	2020	2019	2018
Resultatopgørelse					
Lejeindtægter	68,5	67,3	67,2	66,9	66,4
Resultat af primær drift	197,4	103,4	390,3	587,7	66,5
Resultat af finansielle poster	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,2
Årets resultat	197,1	103,1	390,0	587,4	66,3

Balance

Materielle anlægsaktiver (ejendomme)	2.371,0	2.241,4	2.203,0	1.879,5	1.358,8
Aktiver i alt	2.385,5	2.302,2	2.241,4	1.922,5	1.368,9
Egenkapital i alt	2.385,0	2.287,9	2.234,8	1.894,8	1.357,4

Nøgletal *)

Ejendommenes afkast: **)

ekskl. værdiregulering	3,1%	3,0%	3,6%	5,1%	5,1%
inkl. værdiregulering	9,0%	4,8%	21,2%	44,6%	5,1%
Egenkapitalforrentning	8,4%	4,6%	18,9%	36,0%	4,9%
Soliditetsgrad	99,9%	99,4%	99,7%	98,6%	99,2%

*)

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.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Koncernforhold

Selskabskapitalen på 500.100 kr. ejes af Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003. Selskabet indgår i koncernregnskabet herfor.

Øvrige forhold

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

Selskabets ejendomsadministration varetages af DEAS A/S.

Selskabet har ingen ansatte.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat for 2022 for selskabet udviser et overskud på 197,1 mio. kr. mod 103,1 mio. kr. i 2021. Årets resultat før værdireguleringer er som forventet, og anses for tilfredsstillende.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 8,4%.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 2.385,5 mio. kr., og egenkapitalen udgør 2.385 mio. kr., svarende til en soliditet på 99,9%.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje består af en investeringsejendom beliggende Grønjordsvej 10, København S.

Udlejningsforhold

Selskabet har indgået en lejekontrakt med Nordea Danmark, filial af Nordea Bank AB (publ), Sverige. Ejendommen er fuldt udlejet til Lejer. Lejekontrakten har en uopsigelighed på 25 år fra indflytningsdatoen, den 1. juli 2017.

Usikkerheder og risici

Selskabets ejendom er velbeliggende med stabil lejer, og der forventes derfor også fremover en tilfredsstillende indtjening.

En eventuel længerevarende konjunkturedgang som følge af en recession vil kunne påvirke erhvervslejerens indtjening.

Selskabet er i løbende dialog med dets lejer omkring deres situation og det fremadrettede samarbejde.

Redegørelse for samfundsansvar

Forretningsmodel

Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej blev etableret i 2012 og har investeret i udlejningsejendommen beliggende Grønjordsvej 10, 2300 København S. Ejendommen udlejes alene til erhvervsformål. Selskabet ønsker at drive forretning på en måde, der tilgodeser både samfundet, miljøet, lejerne.

Politikker, aktiviteter og resultater

Miljø og klimapåvirkning

I forbindelse med renovering, istandsættelse og ombygninger af ejendommen stiller Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej 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.

Selskabet tilstræber at bidrage til den grønne omstilling samt at reducere energi- og ressourceforbruget, hvor det i øvrigt er økonomisk fordelagtigt. Det er således selskabets opfattelse, at en del af årets vedligeholdelse og renoveringer har en positiv klima- og miljøpåvirkning.

Efter ledelsens opfattelse er Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej ikke særskilt eksponeret mod klima- og miljørisici.

Menneskerettigheder, sociale forhold og medarbejderforhold, antikorrupition og bestikkelse

Der er ikke udarbejdet politikker for området, da selskabet ingen ansatte har ligesom selskabet heller ikke vurderes at være eksponeret mod risici indenfor menneskerettigheder, sociale forhold, antikorrupition og bestikkelse.

Den daglige administration af ejendommen 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.

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 ejendommen. 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 33,3% af den samlede bestyrelse kvinder. Bestyrelsen består af 3 medlemmer. Selskabet har derfor ikke udarbejdet en politik eller opstillet måltal på området. Der er opnået ligelig kønsfordeling i øverste ledelsesorgan, da der jf. Erhvervsstyrelsen er ligelig fordeling, når 1 ud af 3 medlemmer af bestyrelsen er kvinder.

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

Da selskabet ikke behandler data, er der ikke udarbejdet en egentlig politik for området, da den daglige administration af ejendommen 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. Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej vil løbende vurdere, om der er behov for en politik for dataetik.

Fremtiden

Selskabets indtjening for 2023 før eventuelle værdireguleringer af ejendommen forventes at ligge på niveau med resultatet for 2022 svarende til ca. 70-75 mio. kr.

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en stor 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 ejendom. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af udvendig vedligeholdelse. Indtægter vedrørende varmeregnskabet, 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. Aconto afregning samt omkostninger vedrørende varme- og fællesregnskabet samt indvendig vedligeholdelse føres via balancen.

Værdiregulering af ejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder årets regulering til dagsværdi.

Skatteforhold

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er således ikke indregnet skat. Skattepligten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Balance

Investeringsejendom

Investeringsejendom 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 investeringsejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital - udbytte

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

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		
1 Lejeindtægter	68,5	67,3
2 Ejendommens driftomkostninger	-0,7	-2,3
5 Værdiregulering af investeringsaktiver	129,6	38,4
Bruttoresultat	197,4	103,4
3 Eksterne omkostninger	0,0	0,0
Resultat af primær drift	197,4	103,4
4 Finansielle omkostninger	-0,3	-0,3
6 Årets resultat	197,1	103,1

Balance

Mio. kr.	2022	2021
Note		
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	2.371,0	2.241,4
Materielle anlægsaktiver i alt	2.371,0	2.241,4
Tilgodehavende hos lejer	0,0	0,0
Andre tilgodehavender	0,0	0,0
Tilgodehavender i alt	0,0	0,0
Likvide beholdninger	14,5	60,8
Omsætningsaktiver i alt	14,5	60,8
Aktiver i alt	2.385,5	2.302,2
Passiver		
Egenkapital		
Selskabskapital	0,5	0,5
Overført overskud	2.354,5	2.187,4
Forslået udbytte	30,0	100,0
Egenkapital i alt	2.385,0	2.287,9
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003	0,3	14,3
Anden gæld	0,2	0,0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	0,5	14,3
Passiver i alt	2.385,5	2.302,2
6 Resultatdisponering		
7 Eventualforpligtelser		
8 Nærtstående parter		
9 Ledelsesvederlag		
10 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen		

Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2021	0,5	2.184,3	50,0	2.234,8
Betalt udbytte	0,0	0,0	-50,0	-50,0
Årets resultatdisponering	0,0	3,1	100,0	103,1
Saldo 1. januar 2022	0,5	2.187,4	100,0	2.287,9
Betalt udbytte	0,0	0,0	-100,0	-100,0
Årets resultatdisponering	0,0	167,1	30,0	197,1
Saldo 31. december 2022	0,5	2.354,5	30,0	2.385,0

Selskabets kommanditatiekapital består af 500.100 stk. kommanditaktier af DKK 1.

Pengestrømsopgørelse

Mio. kr.	2022	2021
Note		
Årets resultat	197,1	103,1
Værdiregulering af investeringsaktiver	-129,6	-38,4
11 Ændring i driftskapital	-13,8	9,5
Pengestrøm fra drift	53,7	74,2
Betalt udbytte	-100,0	-50,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-100,0	-50,0
Årets pengestrøm	-46,3	24,2
Likvider 1. januar	60,8	36,6
Likvider 31. december	14,5	60,8

Noter

Mio. kr.	2022	2021
1 Lejeindtægt opdelt på type		
Kontor	68,5	67,3
2 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
I omkostninger vedrørende ejendommens drift indgår vedligeholdelse med	0,7	0,4
3 Eksterne omkostninger		
I eksterne omkostninger i forbindelse med investeringsvirksomhed indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:		
Honorar for lovpligtig revision af årsregnskabet til PricewaterhouseCoopers CVR-nr. 33 77 12 31	0,0	0,0
Eksterne omkostninger i alt	0,0	0,0
4 Finansielle omkostninger		
Renter af bankindestående	0,3	0,3
Finansielle omkostninger i alt	0,3	0,3
5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum		
Saldo 1. januar	1.358,8	1.358,8
Saldo 31. december	1.358,8	1.358,8
Værdireguleringer		
Saldo 1. januar	882,6	844,2
Årets værdireguleringer	129,6	38,4
Saldo 31. december	1.012,2	882,6
Bogført værdi 31. december	2.371,0	2.241,4
Heraf renter	82,3	82,3
Afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi:		
Kontorejendomme	3,4%	3,1%
Væsentlige forudsætninger anvendt til fastsættelse af dagsværdi:		
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægter	0,0%	0,0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	0,4%	0,4%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	0,0%	0,0%

Ændringer i lejeniveauet følger hovedsagligt udviklingen i nettoprisindekset.

Noter

Mio. kr.	2022	2021
6 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	30,0	100,0
Overført til "Overført overskud"	167,1	3,1
Resultatdisponering i alt	197,1	103,1
7 Eventualforpligtelser		
Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.		
8 Nærtstående parter		
	Grundlag	
Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 Dirch Passers Allé 76, Frederiksberg	Hovedaktionær, 100%	
Transaktioner		
Porteføljeforvaltning og investeringsrådgivning varetages af DEAS Fund Management DK A/S og ejendomsadministration af DEAS A/S. Afregning herfor sker på markedsbaserede vilkår.		
9 Ledelsesvederlag		
Direktionen og bestyrelsen modtager ikke honorar. Som følge af, at direktionen og bestyrelsen ikke modtager honorar, benyttes lempelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven, hvormed der ikke gives oplysninger om ledelsesvederlag.		
10 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		
Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.		
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen		
Ændring i tilgodehavender	0,0	1,8
Ændring i leverandører mv.	-13,8	7,7
Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen i alt	-13,8	9,5

PENNEO

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

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

Solveig Birte Rannje

Direktion, Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-051731931955

IP: 83.93.xxx.xxx

2023-03-15 23:25:57 UTC

NEM ID 

Hans Marius Møller

Formand

På vegne af: Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003

Serienummer: 73255df1-30b3-4889-a1d7-79b1f10f86c9

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-17 06:26:23 UTC

Mit  

Jan Henrik Willard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003

Serienummer: 15ca0643-fd66-462b-9f89-d49457b35004

IP: 195.7.xxx.xxx

2023-03-18 10:59:02 UTC

Mit  

Maj-Britt Nørskov Nannestad


Revision

På vegne af: PWC

Serienummer: CVR:33771231-RID:94021295

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-03-20 15:11:08 UTC

NEM ID 

Per Rolf Larssen

Revision

På vegne af: PWC

Serienummer: CVR:33771231-RID:64633997

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-03-22 18:46:52 UTC

NEM ID 

David Green

Dirigent

På vegne af: DEAS Fund Management DK A/S

Serienummer: CVR:35485775-RID:78579081

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-03-22 20:03:51 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QCK2I-HIMNT-IL0Y0-AZE51-TZ571-B846

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 tidsstemplet 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>