

**Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej**  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

*CVR-nr. 34 71 34 48*

## **Årsrapport for 2020**

9 regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Den 25. februar 2021

Benny Andersen  
(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 2020</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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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 25. februar 2021

## 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt 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 25. februar 2021  
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

## 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 25. februar 2021

# Hoved- og nøgletaloversigt

## Hovedtal (mio.kr.)

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Resultatopgørelse</b>					
Lejeindtægter	67,2	66,9	66,4	10,8	-
Resultat af primær drift	390,3	587,7	66,5	10,8	-
Resultat af finansielleposter	-0,3	-0,3	-0,2	-0,1	-
Årets resultat	390,0	587,4	66,3	10,7	0,0
<b>Balance</b>					
Investeringer i anlægsaktiver (ejendomme)	2.203,0	1.879,5	1.358,8	1.352,7	1.493,1
Aktiver i alt	2.241,4	1.922,5	1.368,9	1.369,2	1.496,4
Egenkapital i alt	2.234,8	1.894,8	1.357,4	1.361,1	0,4
<b>Nøgletal *)</b>					
Ejendommens afkast: **)					
før værdiregulering	3,6%	5,1%	5,1%	1,6%	-
incl.værdiregulering	21,2%	44,6%	5,1%	1,6%	-
Egenkapitalforrentning	18,9%	36,0%	4,9%	1,5%	-1,9%
Soliditetsgrad	99,7%	98,6%	99,2%	99,4%	0,03%

\*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal" 2015.

\*\*\*) Beregnet efter Hardy's formel og excl. igangværende projekter.

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

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 Asset Management 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 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 2020 for selskabet udviser et overskud på 390,0 mio.kr. mod 587,4 mio.kr. i 2019. Årets resultat før værdireguleringer er som forventet, og anses for tilfredsstillende.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 18,9%.

### Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 2.241,4 mio.kr., og egenkapitalen udgør 2.234,8 mio.kr., svarende til en soliditet på 99,7%.

### Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje består af en investeringsjendom på Grønjordsvej 10 i 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 01-07-2017.

### Usikkerheder og risici

Selskabet investerer ikke i ejendomssegmenter, der må forventes at være påvirket i væsentligt omfang af den finansielle udvikling i forbindelse med COVID-19.

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 Grønjordsvej 10, 2300 København S. Ejendommen udlejes alene til erhvervsformål. Selskabet ønsker at drive forretning på en måde, der tilgodeser både samfundet, miljøet, lejerne.

Den daglige administration og forvaltning af ejendomsporteføljen vares eksternt af DEAS A/S og DEAS Asset Management A/S

### **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.

Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej 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 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, antikorrruption og bestikkelse*

Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej har ikke udarbejdet en egentlig politik for området, ligesom det heller ikke vurderes, at der er nogle særlige risici. Den daglige administration af ejendommene varetages af en ekstern administrator DEAS A/S, der har egne retningslinjer og politikker inden for CSR-området, 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 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, CO<sub>2</sub>-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 (eksempelvis 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 2020 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.

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.

### **Fremtiden**

Selskabets indtjening for 2021 før eventuelle værdireguleringer af ejendommen forventes, at ligge på niveau med resultatet for 2020.

# 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 2020 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 samt gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme.

### **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 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.

#### **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.

#### **Gæld til kreditinstitutter**

Gæld til kreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu. Efterfølgende måles gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominal værdi.

#### **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 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.		2020	2019
Note			
1	Lejeindtægter	67,2	66,9
2	Ejendommens driftomkostninger	-0,4	0,1
5	Værdiregulering af investeringsaktiver	323,5	520,7
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>390,3</b>	<b>587,7</b>
3	Eksterne omkostninger	0,0	0,0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>390,3</b>	<b>587,7</b>
4	Finansielle udgifter	-0,3	-0,3
	<b>Årets resultat</b>	<b>390,0</b>	<b>587,4</b>

# Balance

Mio.kr.	2020	2019
Note		
<b>Aktiver</b>		
<i>Anlægsaktiver</i>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
5 Investeringsejendomme	2.203,0	1.879,5
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.203,0</b>	<b>1.879,5</b>
Tilgodehavende hos Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003	0,0	27,1
Tilgodehavende hos lejer	1,7	0,0
Andre tilgodehavender	0,1	0,0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1,8</b>	<b>27,1</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>36,6</b>	<b>15,9</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>38,4</b>	<b>43,0</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.241,4</b>	<b>1.922,5</b>
<b>Passiver</b>		
<i>Egenkapital</i>		
Selskabskapital	0,5	0,5
Overført overskud	2.184,3	1.844,3
Forslået udbytte for perioden	50,0	50,0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.234,8</b>	<b>1.894,8</b>
<i>Kortfristet gæld</i>		
Gæld til lejere	0,0	27,2
Anden gæld	6,6	0,5
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>6,6</b>	<b>27,7</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>6,6</b>	<b>27,7</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.241,4</b>	<b>1.922,5</b>
6 <b>Resultatdisponering</b>		
7 <b>Eventualforpligtelser</b>		
8 <b>Nærtstående parter</b>		
9 <b>Ledelsesvederlag</b>		
10 <b>Begivenheder efter regnskabsårets udløb</b>		
11 <b>Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen</b>		

# Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.

---

## Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2019	0,5	1.306,9	50,0	1.357,4
Udbytte	0,0	0,0	-50,0	-50,0
Årets resultatdisponering	0,0	537,4	50,0	587,4
Saldo 1. januar 2020	0,5	1.844,3	50,0	1.894,8
Udbytte	0,0	0,0	-50,0	-50,0
Årets resultatdisponering	0,0	340,0	50,0	390,0
Saldo 31.12.2020	0,5	2.184,3	50,0	2.234,8

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



# Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	2020	2019
Årets resultat	390,0	587,4
Værdiregulering af investeringsaktiver	-323,5	-520,7
11 Ændring i driftskapital	4,2	-2,1
<b>Pengestrøm fra drift</b>	<b>70,7</b>	<b>64,6</b>
Betalt udbytte	-50,0	-50,0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-50,0</b>	<b>-50,0</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>20,7</b>	<b>14,6</b>
Likvider primo	15,9	1,3
<b>Likvider ultimo</b>	<b>36,6</b>	<b>15,9</b>

# Noter

Mio.kr.	2020	2019
<b>1 Lejeindtægt opdelt på type</b>		
Kontor	67,2	66,9
<b>2 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	0,3	0,0
<b>3 Eksterne omkostninger</b>		
<i>I eksterne omkostninger i forbindelse med investeringsvirksomhed indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:</i>		
Honorar for lovpligtig revision af årsregnskabet til PricewaterhouseCoopers CVR-nr. 33 77 12 31	0,0	0,0
	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter af bankindestående	0,3	0,3
Andre renteudgifter	0,0	0,0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo primo	1.358,8	1.358,8
Saldo 31. december	1.358,8	1.358,8
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo primo	520,7	0,0
Årets værdireguleringer	323,5	520,7
Saldo 31. december	844,2	520,7
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>2.203,0</b>	<b>1.879,5</b>
Heraf renter	82,3	82,3
Afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi:		
Kontorejendomme	3,3%	3,5%

# Noter

Mio.kr.	2020	2019
<b>6 Resultatdisponering</b>		
<i>Forslag til resultatdisponering:</i>		
Udbytte for perioden	50,0	50,0
Overført til Overført overskud	340,0	537,4
	<u>390,0</u>	<u>587,4</u>
<b>7 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.		
<b>8 Nærtstående parter</b>	<b>Grundlag</b>	
Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003	Hovedaktionær, 100%	
Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg		
<i>Transaktioner</i>		
Porteføljevaltning og investeringsrådgivning varetages af DEAS Asset Management A/S og ejendomsadministration DEAS A/S. Afregning herfor sker på markedsbaserede vilkår.		
<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.		
Selskabet investerer ikke i ejendomssegmenter, der må forventes at være påvirket i væsentligt omfang af den finansielle udvikling i forbindelse med COVID-19. Dog vil en eventuel længerevarende konjunkturedgang som følge af en recessi kunne påvirke erhvervslejerne indtjening, ligesom der kan ske ændringer i markedsafkastkrav.		
<b>11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen</b>		
Ændring i tilgodehavender	25,3	-18,3
Ændring i leverandører mv.	-21,1	16,2
	<u>4,2</u>	<u>-2,1</u>