

Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 34 71 34 48

Årsrapport for 2023

11. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Den 6. februar 2024

David Green
(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab for 2023	
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 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 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 6. februar 2024

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 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 Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 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 6. februar 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen
statsautoriseret revisor
mne33687

Christopher Kowalczyk
statsautoriseret revisor
mne47863

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

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 6. februar 2024

Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio. kr.)

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultatopgørelse					
Lejeindtægter	75,6	68,5	67,3	67,2	66,9
Ejendomsresultat inkl. avancer og værdiregulering	-345,8	197,4	103,4	390,3	587,7
Resultat af primær drift	-345,8	197,4	103,4	390,3	587,7
Resultat af finansielle poster	0,9	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
Årets resultat	-344,9	197,1	103,1	390,0	587,4
Balance					
Materielle anlægsaktiver (ejendomme)	1.950,0	2.371,0	2.241,4	2.203,0	1.879,5
Aktiver i alt	2.010,1	2.385,5	2.302,2	2.241,4	1.922,5
Egenkapital i alt	2.010,1	2.385,0	2.287,9	2.234,8	1.894,8
Nøgletal *)					
Ejendommenes afkast:					
ekskl. værdiregulering	3,5%	3,1%	3,0%	3,6%	5,1%
inkl. værdiregulering	-16,0%	9,0%	4,8%	21,2%	44,6%
Egenkapitalforrentning	-15,7%	8,4%	4,6%	18,9%	36,0%
Soliditetsgrad	100,0%	99,9%	99,4%	99,7%	98,6%

*)

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

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 2023 for selskabet udviser et underskud på 344,9 mio. kr. mod et overskud på 197,1 mio. kr. i 2022. Årets resultat før værdireguleringer på 76,1 mio. kr. er som forventet, og anses for tilfredsstillende. De negative værdireguleringer er drevet af øgede afkastkrav på ejendomsmarkedet.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på -15,7%.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 2.010,1 mio. kr., og egenkapitalen udgør 2.010,1 mio. kr., svarende til en soliditet på 100,0%.

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

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.

Redegørelse for samfundsansvar

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.

Mål og politikker for det underrepræsenterede køn

Ultimo 2023 udgør 33,3% af den samlede bestyrelse kvinder. Bestyrelsen består af 3 medlemmer. 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. Selskabets måltal er 40% i 2024.

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.

Selskabets direktion består af ét medlem og opfylder således kravene om ligelig fordeling. Selskabet har ikke nogen ansatte på øvrige ledelsesniveauer under direktionen.

Fremtiden

Selskabets indtjening for 2024 før eventuelle værdireguleringer af ejendommen forventes at ligge på niveau med resultatet for 2023 svarende til ca. 70-75 mio. kr.

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellem klasse C-virksomhed.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 ejendom. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af udvendig vedligeholdelse. Indtægter vedrørende varmeregnskab, 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 investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder årets regulering til dagsværdi samt gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

I eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet og investeringsejendomme, herunder omkostninger til revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skatteforhold

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

Balance

Investeringsejendom

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 ejendommens art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og forventede udlejningssituation. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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.

Likvider

Likvider omfatter selskabets indeståender i pengeinstitutter.

Resultatopgørelse

Mio. kr.	2023	2022
Note		
1 Lejeindtægter	75,6	68,5
2 Ejendommens driftomkostninger	-0,4	-0,7
3 Værdiregulering af investeringsejendom	-421,0	129,6
Bruttoresultat	-345,8	197,4
4 Eksterne omkostninger	0,0	0,0
Resultat af primær drift	-345,8	197,4
5 Finansielle indtægter	0,9	0,0
6 Finansielle omkostninger	0,0	-0,3
Årets resultat	-344,9	197,1

Balance

Mio. kr.	2023	2022
Note		
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
7 Investeringsejendom	1.950,0	2.371,0
Materielle anlægsaktiver i alt	1.950,0	2.371,0
Tilgodehavende hos lejer	0,1	0,0
Andre tilgodehavender	0,1	0,0
Tilgodehavender i alt	0,2	0,0
Likvide beholdninger	59,9	14,5
Omsætningsaktiver i alt	60,1	14,5
Aktiver i alt	2.010,1	2.385,5
Passiver		
Egenkapital		
Selskabskapital	0,5	0,5
Overført overskud	1.949,6	2.354,5
Forslået udbytte	60,0	30,0
Egenkapital i alt	2.010,1	2.385,0
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003	0,0	0,3
Anden gæld	0,0	0,2
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	0,0	0,5
Passiver i alt	2.010,1	2.385,5
8 Resultatdisponering		
9 Eventualforpligtelser		
10 Nærtstående parter		
11 Ledelsesvederlag		
12 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		
13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen		

Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslået udbytte	I alt
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 1. januar 2023	0,5	2.354,5	30,0	2.385,0
Betalt udbytte	0,0	0,0	-30,0	-30,0
Årets resultatdisponering	0,0	-404,9	60,0	-344,9
Saldo 31. december 2023	0,5	1.949,6	60,0	2.010,1

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

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Pengestrømsopgørelse

Mio. kr.	2023	2022
Note		
Årets resultat	-344,9	197,1
Værdiregulering af investeringsejendom	421,0	-129,6
12 Ændring i driftskapital	-0,7	-13,8
Pengestrøm fra drift	75,4	53,7
Betalt udbytte	-30,0	-100,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-30,0	-100,0
Årets pengestrøm	45,4	-46,3
Likvider 1. januar	14,5	60,8
Likvider 31. december	59,9	14,5

Noter

Mio. kr.	2023	2022
1 Lejeindtægt opdelt på ejendomstype		
Kontor	75,6	68,5
2 Ejendommens driftsomkostninger		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	0,1	0,7
3 Værdiregulering af investeringsejendom		
Årets opskrivninger	0,0	129,6
Årets nedskrivninger	-421,0	0,0
Værdiregulering af investeringsejendom i alt	-421,0	129,6
4 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
5 Finansielle indtægter		
Andre renteindtægter	0,9	0,0
Finansielle indtægter i alt	0,9	0,0
6 Finansielle omkostninger		
Renter af bankindestående	0,0	0,3
Finansielle omkostninger i alt	0,0	0,3
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum		
Saldo 1. januar	1.358,8	1.358,8
Saldo 31. december	1.358,8	1.358,8
Værdireguleringer		
Saldo 1. januar	1.012,2	882,6
Årets værdireguleringer	-421,0	129,6
Saldo 31. december	591,2	1.012,2
Bogført værdi 31. december	1.950,0	2.371,0
Heraf renter der indgår i anskaffelsessummen	82,3	82,3

Selskabets investeringsejendomme består af 1 kontorejendom på i alt 61.119 m² (31.905 kr./m²) beliggende i København. Investeringsejendommen er værdiansat af eksterne valuar.

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

Diskonteringsfaktor	5,9%	5,9%
Tomgang	0,0%	0,0%
Vedligeholdelsesomkostninger	0,4%	0,4%
Administrationsomkostninger	0,0%	0,0%

Ændring i dagsværdien pr. 31/12 2023 ved +0,25% ændring i diskonteringsfaktoren udgør -113,3 mio. kr.
Ved en ændring i diskonteringsfaktoren på -0,25% udgør dagsværdien 127,1 mio. kr. pr. 31/12 2023.

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.

Noter

Mio. kr.	2023	2022
8 Resultatdisponering		
Årets resultat foreslåes disponeret således:		
Udbytte for regnskabsåret	60,0	30,0
Overført til "Overført overskud"	-404,9	167,1
Resultatdisponering i alt	-344,9	197,1
9 Eventualforpligtelser		
Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.		
10 Nærtstående parter		
	Grundlag	
Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 Dirch Passers Allé 76, Frederiksberg	Hovedaktionær, 100%	
Transaktioner		
Porteføljevaltning og investeringsrådgivning varetages af DEAS Fund Management DK A/S og ejendomsadministration af DEAS A/S. Afregning herfor sker på markedsbaserede vilkår.		
11 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.		
12 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		
Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.		
13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen		
Ændring i tilgodehavender	-0,1	0,0
Ændring i leverandører mv.	-0,6	-13,8
Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen i alt	-0,7	-13,8