

DNP EJENDOMME P/S

c/o DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76,
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 28865147

Årsrapport for 2022

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. februar 2023

Lars Slyngborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

DNP EJENDOMME P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DNP EJENDOMME P/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Telefon	43338009
CVR-nr.	28865147
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Hans Marius Møller Solveig Birte Rannje Jette Tang Sørensen Jesper Werther Ahm
Direktion	Hans Marius Møller
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR-nr.	33771231
Generalforsamling	Generalforsamlingen afholdes den 2. februar 2023

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for DNP EJENDOMME 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 2022 - 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

Hans Marius Møller

Bestyrelse

Hans Marius Møller
Formand

Solveig Birte Rannje
Medlem

Jette Tang Sørensen
Medlem

Jesper Werther Ahm
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DNP EJENDOMME 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 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for DNP EJENDOMME P/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 årsregnskabet". 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 årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandling 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.
- * Opnå vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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. 33771231

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

Maj-Brit Nørskov Nannestad
Statsautoriseret revisor
mne32198

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Koncernforhold

Aktiekapitalen på 805,8 mio.kr. ejes 50% af Velliv Pension & Livsforsikring A/S, Ballerup og 50% af PensionDanmark Ejendomme Holding K/S, København Ø.

Øvrige forhold

DEAS Asset Management A/S forvalter selskabet indenfor aktionæroverenskomstens rammer og alle handlinger på portefølje- og ejendomsniveau, 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 udviser et overskud på 17,6 mio.kr. mod 39,4 mio. kr. i 2021. Af årets resultat udgør værdireguleringer 30,7 mio.kr.

Årets resultat svarer til en egenkapitalsforretning på 1,5% mod 3,5% i 2021.

Ejendommenes afkast incl. værdiregulering blev 1,8% for året og excl. værdiregulering 4,0% for året.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 1.228,7 mio.kr., og egenkapitalen udgør 1.184,1 mio.kr., svarende til en soliditet på 96,4%.

Porteføljen har investerings- og projektejendomme til en værdi af 1.216.3 mio.kr. ultimo 2021.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af 26 ejendomme geografisk spredt over hele Danmark.

Selskabet har købt 1 ejendom i 2022.

Selskabet har solgt 1 ejendomme og realiseret et tab på 0,7 mio.kr. i 2022. Ejendommenen er solgt for en salgssum på 11,3 mio.kr.

Udlejningsforhold

Udlejningsprocent beregnet på årlig leje, er ved årets udgang 78,3%. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 55,9 mio.kr.

Usikkerheder og risici

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

Byggebranchen har i 2022 været ramt af større materiale prisstigninger, samt leveringsudfordringer, som især har påvirket selskabets igangværende og nyopstartet udviklingsprojekter.

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.

Ledelsesberetning

Forventninger for 2022

Selskabet vil lægge vægt på at optimere udlejningsprocenten på det bedst opnåelige lejeniveau, dog kan noget af tomgangen henføres til planlagt ombygning. Ejendommene vil løbende blive vedligeholdt, således at de til enhver tid lever op til de krav, der stilles til udlejning.

Selskabet vil løbende vurdere markedet for erhvervs- og boligejendomme og foretage de investeringer og salg, der er nødvendige for at optimere forrentningen af egenkapitalen. Ejendomme, der ikke passer ind i investeringsstrategien vil blive frasolgt, såfremt vilkårene er attraktive.

Selskabets indtjening for 2023 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at være ca. 10 mio. kr. højere end resultatet for 2022.

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

Hovedtal (mio.kr.)

	2022	2021	2020	2019	2018
Resultatopgørelse					
Lejeindtægt	55,9	53,2	60	63,6	72
Resultat af primær drift	0	0	0	0	0
Resultat af finansielle poster	-0,2	-0,4	-0,2	-0,3	-0,1
Årets resultat	18	39	62	80	33
Balance					
Investeringer i anlægsaktiver (ejendomme)	1.216,3	1.089,4	1.091,6	1.065	1.090,1
Aktiver i alt	1.229	1.132	1.145	1.132	1.112
Egenkapital i alt	1.184	1.114	1.124	1.112	1.093
Nøgletal *)					
Ejendommenes afkast: **)					
før værdiregulering (%)	2,5	1,9	3,8	4,4	4,6
incl. værdiregulering (%)	1,8	4	6,3	8,1	3,3
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	1,50	3,50	5,50	7,20	3,10
Soliditetsgrad (%)	96,40	98,40	98,20	98,20	98,30
Udlejningsprocent	78,3	78,7	79,6	83,6	85

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

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

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 formelen med 1/8 af periodens erhvervslejeindtægter

***) Beregnet på lejeværdien

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for DNP EJENDOMME P/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra klasse C.

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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendommene.

Andre eksterne omkostninger

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.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revision.

I administrationsomkostninger indregnes løn, gebyrer og andre omkostninger forbundet med forvaltning af ejendomme som er fastsat på markedsbaserede vilkår i henhold til administrationskontrakt med DEAS A/S.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets regulering til dagsværdi.

Finansielle poster

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

Skatteforhold

Et partnerselskab er ikke et selvstændigt skattesubjekt og er derfor ikke selvstændig skattepligtig. Skattepligten

Anvendt regnskabspraksis

påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Balancen

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 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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og består af lejede deposita og forudbetalt leje.

Pengestrømsopgørelsen

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.

DNP EJENDOMME P/S

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

	Note	2022 .kr.	2021 .kr.
Lejeindtægter		55.881.843	53.232.038
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	1	-27.612.141	-32.866.962
Eksterne omkostninger		-2.781.135	-2.585.394
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-8.335.878	30.702.669
Gevinst ved salg af ejendomme		653.313	-8.832.886
Bruttoresultat		17.806.002	39.649.465
Finansielle indtægter	2	4.453	612
Finansielle omkostninger	3	-241.499	-373.509
Resultat før skat		17.568.956	39.276.568
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		17.568.956	39.276.568

DNP EJENDOMME P/S

Balance 31. december 2022

	Note	2022 .kr.	2021 .kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	1.216.294.648	1.089.383.000
Materielle anlægsaktiver		1.216.294.648	1.089.383.000
Anlægsaktiver		1.216.294.648	1.089.383.000
Andre tilgodehavender		11.466.454	6.402.933
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		935.992	657.912
Tilgodehavender		12.402.446	7.060.845
Likvide beholdninger		0	35.499.242
Omsætningsaktiver		12.402.446	42.560.087
Aktiver		1.228.697.094	1.131.943.087

DNP EJENDOMME P/S

Balance 31. december 2022

	Note	2022 .kr.	2021 .kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		805.841.000	803.141.000
Overkurs ved emission		49.950.000	0
Overført resultat		328.211.959	310.643.003
Egenkapital		1.184.002.959	1.113.784.003
Hensatte forpligtelser i henhold til Boliglovgivningen		569.821	664.277
Hensatte forpligtelser		569.821	664.277
Gæld til banker		8.224.630	0
Anden gæld		20.281.838	3.704.946
Deposita og forudbetalt leje		15.617.846	13.789.861
Kortfristede gældsforpligtelser		44.124.314	17.494.807
Gældsforpligtelser		44.124.314	17.494.807
Passiver		1.228.697.094	1.131.943.087
Resultatdisponering	5		
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Ledelsesvederlag	8		
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	803.141.000	0	360.643.003	-50.000.000	1.113.784.003
Akkumuleret virkning ved korrektion af væsentlige fejl	0	0	-50.000.000	50.000.000	0
Kapitalforhøjelse	2.700.000	49.950.000	0	0	52.650.000
Årets resultat	0	0	17.568.956	0	17.568.956
Egenkapital 31. december 2022	805.841.000	49.950.000	328.211.959	0	1.184.002.959

Pengestrømsopgørelse

	2022 .kr.	2021 .kr.
Årets resultat	17.568.956	39.276.568
Værdiregulering af investeringsejendomme	8.335.878	-30.702.669
Ændringer i driftskapital	11.138.602	8.197.222
Pengestrøm fra driftsaktivitet	37.043.436	16.771.121
Tilgange på ejendomme	-145.547.526	-51.871.331
Salg af ejendomme	10.300.000	84.806.000
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-135.247.526	32.934.669
Deposita og forudbetalt leje	1.827.986	-795.606
Indgåelse af leasingforpligtelser	52.650.000	0
Udbetalt udbytte	0	-50.000.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	54.477.986	-50.795.606
Ændringer i likvider	-43.726.104	-1.089.816
Likvider, primo	35.501.474	36.591.290
Likvider, ultimo	-8.224.630	35.501.474

Noter

	2022	2021
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	12.934.999	18.220.786
	12.934.999	18.220.786
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	4.453	612
	4.453	612
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	241.499	373.509
	241.499	373.509
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	682.099.456	730.406.155
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	145.547.526	51.871.331
Afgang i årets løb	-18.046.013	-100.178.031
Kostpris ultimo	809.600.969	682.099.455
Dagsværdireguleringer primo	407.283.544	361.208.845
Årets reguleringer	-8.335.878	30.702.669
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	7.746.013	15.372.031
Dagsværdireguleringer ultimo	406.693.679	407.283.545
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.216.294.648	1.089.383.000

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi:

Forretningsejendomme	3,5%	6,0%
Kontorejendomme	3,6%	5,0%
Alle ejendomme	3,5%	5,1%

Væsentlige forudsætninger anvendt til fastsættelse af dagsværdi:

Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægter	22,0%	25,3%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	12,1%	13,6%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3,4%	4,0%

Ændringer i lejeniveauet følger hovedsagligt udviklingen i nettoprisindekset.

	2022	2021
5. Resultatdisponering		
Overført resultat	17.569	78.553
	17.569	78.553

Noter

6. Eventualforpligtelser

Ud over normale momsreguleringsforpligtelser på investeringsejendommene, har selskabet herudover ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

7. Nærtstående parter

Porteføljeforvaltning og investeringsrådgivning varetages af DEAS Asset Management A/S og ejendomsadministration af DEAS A/S.

Ejerforhold:

- Velliv Pension & Livsforsikring A/S, 50%
- PensionDanmark Ejendomme Holding K/S, 50%

8. 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.

9. Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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