

DNP Ejendomme P/S

c/o DEAS A/S
Bellidavej 20
2500 Valby

CVR-nr. 28865147

Årsrapport for 2024

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. marts 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 7. marts 2025

Direktion

Hans Marius Møller

Bestyrelse

Solveig Birte Rannje
Formand

Hans Marius Møller

Jette Tang Sørensen

Jesper Werther Ahm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DNP Ejendomme P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DNP Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 revisors 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 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 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

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.

København, den 7. marts 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard
Statsautoriseret revisor
mne16613

Christian Camilo Porsborg
Statsautoriseret revisor
mne50635

DNP Ejendomme P/S

Selskabsoplysninger

Virksomheden

DNP Ejendomme P/S

c/o DEAS A/S

Bellidavej 20

2500 Valby

Telefon

70302020

E-mail

info@deas.dk

CVR-nr.

28865147

Regnskabsår

1. januar 2024 - 31. december 2024

Bestyrelse

Solveig Birte Rannje, formand

Hans Marius Møller

Jette Tang Sørensen

Jesper Werther Ahm

Direktion

Hans Marius Møller

Revision

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

CVR-nr.

33963556

Generalforsamling

Ordinær generalforsamlingen afholdes, den 7. marts 2025.

DNP Ejendomme P/S

Hoved- og nøgletal

Hovedtal (mio. kr.)

	2024	2023	2022	2021	2020
Resultatopgørelse					
Lejeindtægter	65,4	62,1	55,9	53,2	60,0
Resultat af primær drift	-14,8	-24,3	17,8	39,4	62,1
Resultat af finansielle poster	-0,2	-1,5	-0,2	-0,4	-0,2
Årets resultat	-14,9	-25,8	17,6	39,4	61,9
Balance					
Materielle anlægsaktiver (ejendomme)	1.081,1	1.179,8	1.216,3	1.089,4	1.091,6
Investeringer i materielle anlægsaktiver	10,5	31,1	127,5	-48,3	-9,3
Aktiver i alt	1.169,2	1.206,6	1.228,7	1.132,0	1.145,3
Egenkapital i alt	1.143,2	1.158,3	1.184,1	1.113,8	1.124,4
Nøgletal *)					
Ejendommenes afkast:					
ekskl. værdiregulering (%)	3,1	3,4	2,5	1,9	3,8
inkl. værdiregulering (%)	-1,1	-2,3	1,8	4,0	6,3
Egenkapitalens forrentning (%)	-1,3	-2,2	1,	3,5	5,5
Soliditetsgrad (%)	96,0	96,0	96,4	98,4	98,2
Udlejning (%) **)	91,4	88,0	78,3	78,7	79,6

Beregning af nøgletal

Ejendommenes afkast ekskl. værdiregulering: Ejendomsresultat før værdireguleringer / $\frac{1}{2}$ (investeringsejendomme, primo + ultimo)

Ejendommenes afkast inkl. værdiregulering: Ejendomsresultat efter værdireguleringer / $\frac{1}{2}$ (investeringsejendomme, primo + ultimo)

Egenkapitalforrentning: Årets resultat x 100 / $\frac{1}{2}$ (egenkapital, primo + ultimo)

Soliditetsgrad: Egenkapital x 100 / balancesum

*)

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

**)

Beregnet på lejeværdien.

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 Fund Management DK 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat for perioden 1. januar – 31. december 2024 udviser et underskud på 14,9 mio. kr. mod et underskud på 25,8 mio. kr. i 2023. Årets resultat før værdireguleringer på 31,7 mio. kr. er som forventet, og anses for tilfredsstillende og er drevet af en positiv udvikling i ud- og genudlejning af lejemålene, herunder med bidrag fra udviklingen i nettoprisindekset samt frasalg af ejendom. De negative værdireguleringer er drevet af øgede afkastkrav på ejendomsmarkedet.

Årets resultat svarer til en egenkapitalforretning på -1,3% mod -2,2 % i 2023.

Ejendommenes afkast inkl. værdiregulering blev -1,1% for året og ekskl. værdiregulering 3,1% for året.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af 23 ejendomme geografisk spredt over hele Danmark.

Selskabet har frasolgt 3 ejendomme samt ejerlejligheder fra 1 ejendom og realiseret en gevinst på 8,9 mio. kr. i 2024. Ejendommen er solgt for en salgssum på 62,6 mio. kr.

Udlejningsforhold

Udlejningsprocent beregnet på årlig leje, er ved årets udgang 91,4%. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 65,4 mio. kr.

Usikkerheder og risici

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

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningerne foretages ved anvendelse af DCF-model, som indeholder en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der er forbundet med væsentlig usikkerhed, da der indgår en række forudsætninger i forbindelse hermed, herunder afkastkrav. Investeringsejendommene til dagsværdi er fastsat til 1.081,1 mio. kr. ved et forrentningskrav på mellem 3,88-8,25%. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 46,9 mio. kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabs note 7.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for DNP Ejendomme P/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed, 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.

Årsregnskabet for 2024 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 DCFmodellen, som indeholder en række regnskabsmæssige skøn og forudsætninger, herunder afkastkrav, diskonteringsfaktor, tomgang, forventet driftsresultat, mv. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendommene.

Ejendommenes 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 investeringsejendomme

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

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet og investeringsejendomme, herunder omkostninger til administrator, rådgivere m.v. samt selskabets andel af omkostninger forbundet med forvaltning af investeringsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Renteindtægter 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 påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Balance

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger og efterfølgende værdiansættes til dagsværdi efter principperne i § 57 (Bilag 7) 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 inflations-korrigeret afkastkrav hertil tillægges værdien af deposita. Forrentningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommenes art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og forventede udlejningssituation. Der er indhentet input fra eksterne valuar, til fastlæggelse af afkastkrav. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indeståender i selskabets pengeinstitut. Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen, har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Deposita og forudbetalt leje

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændring i driftskapital.

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.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af ejendomme m.v.

Resultatopgørelse

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	1	65.363	62.092
Ejendommenes driftsomkostninger	2	-30.560	-22.138
Værdiregulering af investeringsejendomme	3	-46.667	-61.860
Bruttoresultat		-11.864	-21.907
Eksterne omkostninger		-2.937	-2.414
Personaleomkostninger	4	0	0
Resultat af primær drift		-14.801	-24.321
Finansielle indtægter	5	444	20
Finansielle omkostninger	6	-574	-1.524
Resultat før skat		-14.932	-25.825
Årets resultat		-14.932	-25.825
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-14.932	-25.825
Resultatdisponering		-14.932	-25.825

Balance 31. december 2024

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	1.081.062	1.179.805
Materielle anlægsaktiver		1.081.062	1.179.805
Anlægsaktiver		1.081.062	1.179.805
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		1.525	1.219
Tilgodehavender lejere		13.656	9.816
Tilgodehavender vedr. salg		15.303	6.144
Andre tilgodehavender		776	9.663
Tilgodehavender		31.261	26.842
Likvide beholdninger		56.903	0
Omsætningsaktiver		88.164	26.842
Aktiver		1.169.225	1.206.647

Balance 31. december 2024

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Passiver			
Selskabskapital		805.841	805.841
Overført resultat		337.405	352.337
Egenkapital		1.143.246	1.158.178
Hensatte forpligtigelser i henhold til Boliglovgivningen		678	627
Hensatte forpligtigelser		678	627
Deposita og forudbetalt leje		16.599	16.535
Bankgæld		0	20.043
Anden gæld		8.702	11.264
Kortfristede gældsforpligtigelser		25.301	47.842
Passiver		1.169.225	1.206.647
Eventualforpligtigelser	8		
Nærtstående parter	9		
Ledelsesvederlag	10		
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	11		

Egenkapitalopgørelse

i tkr.

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	805.841	352.337	1.158.178
Årets resultat	0	-14.932	-14.932
Egenkapital 31. december 2024	805.841	337.405	1.143.246

Selskabskapitalen består af 8.058.410 aktier á nominelt 100 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Pengestrømsopgørelse

	2024 tkr.	2023 tkr.
Årets resultat	-14.932	-25.825
Værdiregulering af investeringsejendomme	46.667	61.860
Deposita og forudbetalt leje	64	917
Ændring i tilgodehavender	-4.419	-14.440
Ændring i anden gæld	-2.561	-9.018
Ændring i hensatte forpligtelser	52	57
Pengestrøm fra driftsaktivitet	24.871	13.551
Tilgange på ejendomme	-10.509	-66.568
Salg af ejendomme	62.584	41.198
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	52.075	-25.370
Årets pengestrøm	76.946	-11.819
Bankgæld 1. januar	-20.043	-8.225
Likvider 31. december	56.903	-20.044

DNP Ejendomme P/S
Noter

	2024 tkr.	2023 tkr.
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter	65.363	62.092
	65.363	62.092
2. Ejendommenes driftsomkostninger		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	-12.528	-6.383
	-12.528	-6.383
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Positive værdireguleringer	13.847	6.570
Negative værdireguleringer	-69.458	-74.124
Gevinst ved salg af ejendomme	8.944	5.694
	-46.667	-61.860
4. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
5. Finansielle indtægter		
Bankrenter	428	7
Andre finansielle indtægter	16	13
	444	20
6. Finansielle omkostninger		
Bankrenter	-323	-813
Andre finansielle omkostninger	-251	-711
	-574	-1.524
7. Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	840.665	809.601
Årets investeringer	10.509	66.568
Årets salg	-60.475	-35.504
Anskaffelsessum 31. december	790.699	840.665
Værdireguleringer 1. januar	339.140	406.694
Årets værdireguleringer	-55.611	-67.554
Tilbageførte værdireguleringer ved salg	6.834	0
Værdireguleringer 31. december	290.363	339.140
Bogført værdi 31. december	1.081.062	1.179.805

7. Investerings ejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 1 forretnings ejendom på i alt 2.343 m² (19.420 kr./m²) og 5 kontor-ejendomme på i alt 15.435 m² (14.372 kr./m²) samt 17 blandede ejendomme på i alt 49.414 m² (16.467 kr./m²). Investerings ejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Forretning	Kontor	Blandede	I alt
Dagsværdi i mio. kr.				
2024	45,5	221,8	813,7	1.081,1
2023	51,6	232,4	895,8	1.179,8
Andel af portefølje				
2024	4,2%	20,5%	75,3%	100,0%
2023	4,4%	19,7%	75,9%	100,0%

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

Driftsafkast				
2024	2,9	5,9	23,6	32,4
2023	3,1	8,6	28,4	40,1
Tomgang				
2024	0,0%	8,1%	18,3%	9,3%
2023	15,9%	0,0%	18,0%	14,4%
Diskonteringsfaktor				
2024	9,0%	7,7%	7,5%	7,6%
2023	9,1%	7,6%	7,6%	7,7%
Følsomhed i mio. kr.				
+0,25%	-1,5	-9,9	-35,5	-46,9
-0,25%	1,6	11,0	39,2	51,8

Selskabets investeringsejendomme i København består af 1 kontorejendom på i alt 3.181 m² (32.819 kr./m²) og 4 blandede ejendomme på i alt 8.505 m² (30.945 kr./m²). Investerings ejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCFmodellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Forretning	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed				
København				
Dagsværdi i mio. kr.				
2024	i/r	104,4	263,2	367,6
2023	i/r	111,2	277,6	388,8
Andel af portefølje				
2024	i/r	28,4%	71,6%	100,0%
2023	i/r	28,6%	71,4%	100,0%

7. Investerings ejendomme

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

Driftsafkast

2024	i/r	0,9	8,3	9,2
2023	i/r	1,3	4,9	6,2

Tomgang

2024	i/r	2,8%	14,5%	11,1%
2023	i/r	0,0%	9,8%	9,8%

Diskonteringsfaktor

2024	i/r	6,3%	6,2%	6,2%
2023	i/r	6,1%	6,2%	6,2%

Følsomhed i mio. kr.

+0,25%	i/r	-5,8	-14,2	-20,0
-0,25%	i/r	6,6	16,0	22,6

Selskabets investeringsejendomme i forstæder nord for København består af 2 blandede ejendomme på i alt 14.175 m² (15.024 kr./m²). Investerings ejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Forretning	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed				
Forstæder nord for København				
Dagsværdi i mio. kr.				
2024	i/r	i/r	213,0	213,0
2023	i/r	i/r	257,9	257,9
Andel af portefølje				
2024	i/r	i/r	100,0%	100,0%
2023	i/r	i/r	100,0%	100,0%

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

Driftsafkast

2024	i/r	i/r	4,6	4,6
2023	i/r	i/r	9,0	9,0

Tomgang

2024	i/r	i/r	12,3%	12,3%
2023	i/r	i/r	13,3%	13,3%

Diskonteringsfaktor

2024	i/r	i/r	8,8%	8,8%
2023	i/r	i/r	8,7%	8,7%

Følsomhed i mio.kr.

+0,25%	i/r	i/r	-7,5	-7,5
-0,25%	i/r	i/r	7,9	7,9

7. Investerings ejendomme

Selskabets investeringsejendomme i forstæder syd/vest for København består af 1 kontorejendom på i alt 5.939 m² (4.770 kr./m²) og 3 blandede ejendomme på i alt 5.215 m² (12.618 kr./m²). Investerings ejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Forretning	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed				
Forstæder syd/vest for København				
Dagsværdi i mio. kr.				
2024	i/r	28,3	65,8	94,1
2023	i/r	30,6	61,2	91,8
Andel af portefølje				
2024	i/r	30,1%	69,9%	100,0%
2023	i/r	33,3%	66,7%	100,0%

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

Driftsafkast				
2024	i/r	1,1	0,7	1,8
2023	i/r	0,9	2,1	3,0
Tomgang				
2024	i/r	32,1%	8,4%	18,7%
2023	i/r	0,0%	33,2%	33,2%
Diskonteringsfaktor				
2024	i/r	10,3%	7,0%	8,0%
2023	i/r	10,3%	7,0%	8,1%
Følsomhed i mio. kr.				
+0,25%	i/r	-0,8	-3,0	-3,8
-0,25%	i/r	0,9	3,3	4,2

Selskabets investeringsejendomme i Aarhus består af 1 forretningsejendom på i alt 2.343 m² (19.420 kr./m²) og 1 kontorejendom på i alt 2.096 m² (13.435 kr./m²) samt 3 blandede ejendomme på i alt 9.563 m² (14.450 kr./m²). Investerings ejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Forretning	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed				
Aarhus				
Dagsværdi i mio. kr.				
2024	45,5	28,2	138,2	211,9
2023	45,5	22,5	157,5	225,5
Andel af portefølje				
2024	21,5%	13,3%	65,2%	100,0%
2023	20,2%	10,0%	69,8%	100,0%

7. Investerings ejendomme

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

Driftsafkast

2024	2,9	0,0	4,7	7,6
2023	3,1	1,8	4,3	9,2

Tomgang

2024	0,0%	0,0%	16,1%	10,0%
2023	0,0%	0,0%	15,5%	15,5%

Diskonteringsfaktor

2024	9,0%	8,3%	7,4%	7,9%
2023	9,0%	8,5%	7,8%	8,1%

Følsomhed i mio. kr.

+0,25	-1,5	-1,1	-6,4	-9,0
-0,25	1,6	1,2	7,1	9,9

Selskabets investeringsejendomme i Øvrig Jylland består af 3 blandede ejendomme i alt ejendom i alt 8.926 m² (10.379 kr./m²). Investerings ejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Forretning	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed				
Øvrig Jylland				
Dagsværdi i mio. kr.				
2024	i/r	i/r	92,6	92,6
2023	i/r	i/r	99,3	99,3
Andel af portefølje				
2024	i/r	i/r	100,0%	100,0%
2023	i/r	i/r	100,0%	100,0%

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

Driftsafkast

2024	i/r	i/r	2,9	2,9
2023	i/r	i/r	5,9	5,9

Tomgang

2024	i/r	i/r	45,2%	45,2%
2023	i/r	i/r	10,6%	10,6%

Diskonteringsfaktor

2024	i/r	i/r	8,7%	8,7%
2023	i/r	i/r	8,7%	8,7%

Følsomhed i mio. kr.

+0,25%	i/r	i/r	-3,0	-3,0
-0,25%	i/r	i/r	3,2	3,2

7. Investerings ejendomme

Selskabets investeringsejendom i Trekantområdet er solgt i 2023.

Ejendomstype	Forretning	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed				
Trekantområdet				
Dagsværdi i mio. kr.				
2024	0,0	i/r	i/r	0,0
2023	6,2	i/r	i/r	6,2
Andel af portefølje				
2024	i/r	i/r	i/r	i/r
2023	100,0%	i/r	i/r	100,0%

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

Driftsafkast				
2024	i/r	i/r	i/r	i/r
2023	0,0	i/r	i/r	0,0
Tomgang				
2024	i/r	i/r	i/r	i/r
2023	84,2%	i/r	i/r	84,2%
Diskonteringsfaktor				
2024	i/r	i/r	i/r	i/r
2023	9,8%	i/r	i/r	9,8%
Følsomhed i mio. kr.				
+0,25%	i/r	i/r	i/r	i/r
-0,25%	i/r	i/r	i/r	i/r

Selskabets investeringsejendomme i Esbjerg består af 1 kontorejendom på i alt 1.485 m² (13.197 kr./m²) og 1 blandet ejendom i alt 1.194 m² (12.821 kr./m²). Investerings ejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Forretning	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed				
Esbjerg				
Dagsværdi i mio. kr.				
2024	i/r	19,6	15,3	34,9
2023	i/r	19,0	15,0	34,0
Andel af portefølje				
2024	i/r	56,1%	43,9%	100,0%
2023	i/r	55,9%	44,1%	100,0%

7. Investerings ejendomme

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

Driftsafkast

2024	i/r	1,5	0,8	2,3
2023	i/r	1,6	0,7	2,3

Tomgang

2024	i/r	0,0%	16,2%	6,9%
2023	i/r	0,0%	5,2%	5,2%

Diskonteringsfaktor

2024	i/r	8,8%	8,8%	8,8%
2023	i/r	8,8%	8,8%	8,8%

Følsomhed i mio. kr.

+0,25%	i/r	-0,6	-0,5	-1,1
-0,25%	i/r	0,7	0,6	1,3

Selskabets investeringsejendomme i Aalborg består af 1 kontorejendom på i alt 2.734 m² (9.373 kr./m²) og 1 blandet ejendom i alt 1.838 m² (22.501 kr./m²). X blandet ejendom er værdiansat til udbudspris ved mæglervurdering. Den resterende investeringsejendom er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype		Forretning	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed					
Aalborg					
Dagsværdi i mio. kr.					
2024	i/r	25,6	41,4		67,0
2023	i/r	49,1	27,1		76,3
Andel af portefølje					
2024	i/r	38,3%	61,7%		100,0%
2023	i/r	64,4%	35,6%		100,0%

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

Driftsafkast

2024	i/r	2,4	1,6	4,0
2023	i/r	3,0	1,5	4,5

Tomgang

2024	i/r	0,0%	0,0%	0,0%
2023	i/r	0,0%	0,0%	0,0%

Diskonteringsfaktor

2024	i/r	8,5%	7,5%	8,1%
2023	i/r	8,5%	7,0%	8,0%

Følsomhed i mio. kr.

+0,25%	i/r	-1,6	-1,0	-2,6
-0,25%	i/r	1,7	1,1	2,8

7. Investerings ejendomme

Driftsafkast: Forventet ejendomsresultat 2025.

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.

Følsomhed: Ændring i dagsværdien pr. 31/12 2024 ved +/-0,25%'s ændring i diskonteringsfaktoren.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er frivilligt momsregisteret vedrørende udvalgte grunde og bygninger. Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på ikke over 30 mio. kr.

9. Nærtstående parter

	Grundlag
Velliv Pension & Livsforsikring A/S Lautrupvang 10, Ballerup	Aktionær, 50%
PensionDanmark Ejendomme Holding K/S Langelinie Allé 43, København N.	Aktionær, 50%

Transaktioner

Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter.

10. 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.

11. Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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