

Dansk Ejendomsfond I P/S

c/o DEAS A/S
Bellidavej 20
2500 Valby

CVR-nr. 12601840

Årsrapport for 2024

36. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. februar 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Dansk Ejendomsfond I 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 resultat 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 27. februar 2025

Direktion

Peter Olsson

Bestyrelse

Solveig Birte Rannje
Formand

Peter Olsson

Kasper Højbjerg Kempf

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dansk Ejendomsfond I P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejendomsfond I P/S for regnskabsåret 1. januar - 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 for regnskabsåret 1. januar - 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. 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 27. februar 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard
Statsautoriseret revisor
mne16613

Christian Camilo Porsborg
Statsautoriseret revisor
mne50635

Dansk Ejendomsfond I P/S

Selskabsoplysninger

Virksomheden	Dansk Ejendomsfond I P/S c/o DEAS A/S Bellidavej 20 2500 Valby
Telefon	70302020
E-mail	info@deas.dk
CVR-nr.	12601840
Regnskabsår	1. januar - 31. december 2024
Bestyrelse	Solveig Birte Rannje, formand Peter Olsson Kasper Højbjerg Kempf
Direktion	Peter Olsson
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes, den 27. februar 2025

Dansk Ejendomsfond I P/S

Hoved- og nøgletal

Hovedtal (mio. kr.)

	2024	2023	2022	2021	2020
Resultatopgørelse					
Lejeindtægter	157	157	150	155	155
Ejendomsresultat inkl. avancer og værdiregulering	62	106	107	223	121
Resultat primær drift	52	97	108	226	126
Resultat af finansielle poster	-12	-5	-1	-3	-4
Årets resultat	40	92	107	223	121
Balance					
Materielle anlægsaktiver (ejendomme)	1.924	2.563	2.559	2.539	2.456
Årets investeringer i anlægsaktiver	27	19	20	6	24
Aktiver i alt	2.483	2.689	2.633	2.623	2.533
Egenkapital i alt	1.761	1.841	1.750	1.726	1.623
Nøgletal *)					
Ejendommenes afkast:					
ekskl. værdiregulering (%)	5,2	4,4	4,6	5,1	4,7
inkl. værdiregulering (%)	2,5	4,0	4,6	10,0	5,7
Egenkapitalforrentning (%)	2,2	5,1	6,2	13,3	7,8
Soliditetsgrad (%)	70,9	68,5	66,4	65,8	64,0
Udlejning (%) **)	91,0	92,8	91,0	91,4	94,0

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforenings "Recommendations & Ratios".

***) Beregnet på lejeværdien.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Koncernforhold

Aktiekapitalen på 375,5 mio. kr. ejes 56,04% af Velliv, Pension og Livsforsikring A/S, Ballerup, 25,00% af Pædagogernes Pension, København Ø. og 18,96% af AP Pension, Livsforsikringsaktieselskab, København Ø.

Øvrige forhold

Selskabet er en Alternativ Investerings Fond (AIF), hvorfor der er krav fra Finanstilsynet om, at der indgås en forvaltningsaftale med en Forvalter af Alternative Investerings Fonde (FAIF). Selskabet forvaltes derfor af DEAS Fund Management DK A/S. For forvaltningen betales vederlag på markedsbaserede vilkår. Selskabet har indgået en depositaraftale med Nordic Compliance Services A/S v/DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab, hvilket ligeledes er et krav i henhold til lovgivningen. Depositaraftalen påkræver, at depositaren skal sikre ejerskab af aktiver, overvåge pengestrømme, kontrollere efterlevelse af investeringsrestriktioner samt overvåge køb og salg af ejendomme.

DEAS Fund Management DK A/S blev godkendt af Finanstilsynet som forvalter af alternative investeringsfonde den 10. februar 2014.

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 at separat godkendelse sendes til bestyrelsens godkendelse inden igangsættelse.

Bestyrelsen modtager kvartalsvis risikorapportering samt stresstest for selskabet. DEAS Fund Management DK A/S indberetter kvartalsvis til Finanstilsynet via Nationalbankens indberetningssystem FIONA Online.

Selskabets ejendomsadministration varetages af DEAS A/S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat for perioden 1. januar – 31. december 2024 udviser et overskud på 39,5 mio. kr. mod 91,7 mio. kr. i 2023. Årets resultat før værdireguleringer på 121,4 mio. kr. er over forventet, og anses for tilfredsstillende og er drevet af en positiv udvikling i ud- og gendulejning af lejemålene, herunder med bidrag fra udviklingen i nettoprisindekset samt frasalgs af ejendomme. De negative værdireguleringer er drevet af øgede afkastkrav på ejendomsmarkedet.

Ejendomsresultatet har forrentet investeringen i ejendommene med 2,5%, mod 4,0% i 2023. Ekskl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 5,2% mod 4,4% i 2023.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 2,2 mod 5,1% i 2023.

Forslag til resultatdisponering fremgår af note 9.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør det årets slutning 2.483,2 mio. kr., og egenkapitalen udgør 1.760,9 mio. kr., svarende til en soliditet på 70,9%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 1.924,1 mio. kr. ultimo 2024.

Selskabet har ultimo 2024 prioritetsgæld på 660,4 mio. kr.

Ledelsesberetning

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af 31 ejendomme med et bruttoetageareal på 119.007 m².

Ejendommene er fortrinsvis placeret centralt i danske byer, og beliggenheden og vedligeholdelsesstanden gør ejendommene attraktive til udlejning og salg.

Salg af investeringsaktiver

Selskabet har solgt 7 ejendomme for en salgssum på 606,6 mio. kr.

Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 91,0%, beregnet på basis af lejeværdien. Af selskabets 31 ejendomme, er 16 ejendomme fuldt udlejet. Den samlede lejeindtægt for alle ejendomme for perioden har udgjort 157,2 mio. kr.

Selskabet har gennem sin investerings- og vedligeholdelsespolitik sikret, at ejendommene til stadighed er af en kvalitet, der gør dem attraktive som lejemål.

Usikkerheder og risici

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

Selskabet gennemfører alle transaktioner i danske kroner og indtjeningen vil derfor ikke umiddelbart blive påvirket af udsving i valutakurser. Selskabets belåning er optaget i danske kroner.

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, der er forbundet med væsentlig usikkerhed, da der indgår en række forudsætninger i forbindelse hermed, herunder afkastkrav. Investeringsejendommen til dagsværdi er fastsat til 1.924,1 mio. kr. ved et forrentningskrav på mellem 4,30-8,95%. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 76,0 mio. kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabets note 7.

Miljø og klimapåvirkning

I forbindelse med renovering, istandsættelse og ombygninger af ejendomme stiller Dansk Ejendomsfond I P/S 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.

Dansk Ejendomsfond I P/S tilstræber at bidrage til den grønne omstilling samt at reducere energi- og ressourceforbruget, hvor det i øvrigt er økonomisk fordelagtigt. Selskabet arbejder løbende på at forbedre ejendommenes energiforbrug.

Efter ledelsens opfattelse er Dansk Ejendomsfond I P/S ikke særskilt eksponeret mod klima- og miljørisici.

SFDR rapportering

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning frasolgt yderligere 5 ejendomme for en salgssum på 230,0 mio. kr. samt indfriet prioritetsgæld for 425,6 mio. kr.

Ledelsesberetning

Fremtiden

Selskabet vil fortsat lægge vægt på at fastholde en høj udlejningsprocent på det bedst opnåelige lejeniveau. 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 beboelsesejendomme og foretage de 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 2025 før renter og eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge lavere end resultatet for 2024 svarende til niveauet 55 til 60 mio. kr., grundet frasalgs af en del af ejendomsporteføljen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Dansk Ejendomsfond I P/S 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 2024 er aflagt i danske kroner.

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 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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendommene. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger og udvendig vedligeholdelse. Indtægter vedrørende varmeregnskabet og bidrag til indvendig vedligeholdelse indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Ejendommenes driftsomkostninger

Udgifter vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet og indvendig vedligeholdelse over balancen.

Værdiregulering af ejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Eksterne omkostninger

I eksterne omkostninger indregnes 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.

Finansielle poster

Renteindtægter og- omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Herunder amortisering af finansielle forpligtigelser.

Skatteforhold

Ejendomsselskaber er fritaget for selvstændig selskabsbeskatning, når gennemsnitlig mindst 90% af balancesummen udgøres af fast ejendom, og ejendomsselskaberne er 100% ejet af pensionsafkastskattepligtige. Selskabet opfylder ovennævnte betingelser, hvorfor selskabet er fritaget for beskatning. Aktuelle og udskudte skatteforpligtelser afsættes i regnskabet for selskabets ejerselskaber, jf. selskabsskattelovens §3A. Den udskudte skatteforpligtelse, der udløses ved eventuelt salg af selskabet, er vist som en eventualforpligtelse i en note til regnskabet. Beløbet i noten er opgjort efter den balanceorienterede gælds metode som 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser på balancedagen. Ved opgørelsen tages hensyn til skattemæssige underskud i det omfang, de forventes udnyttet i fremtiden.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi efter principperne efter principperne i § 57 (Bilag 7) i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringselskaber 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.

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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Regulering af prioritetsgæld føres via resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

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 måles til amortiseret kostpris og består af lejedeponita og forudbetalt leje.

Andre finansielle forpligtelser

Gældsforpligtelser 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.

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

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Lejeindtægter		157.159	157.103
Ejendommenes driftsomkostninger	1	-35.814	-41.269
Værdiregulering af investeringsejendomme	2	-59.787	-9.788
Bruttoresultat		61.558	106.046
Eksterne omkostninger	3	-9.926	-8.976
Personaleomkostninger	4	0	0
Resultat af primær drift		51.632	97.070
Finansielle indtægter	5	5.093	2.342
Finansielle omkostninger	6	-17.193	-7.689
Resultat før skat		39.532	91.723
Årets resultat		39.532	91.723

Balance 31. december 2024

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	1.924.147	2.563.012
Materielle anlægsaktiver		1.924.147	2.563.012
Anlægsaktiver		1.924.147	2.563.012
Tilgodehavender hos lejere		7.664	3.560
Andre tilgodehavender		25.660	898
Tilgodehavender		33.324	4.458
Likvide beholdninger		525.733	120.504
Omsætningsaktiver		559.056	124.962
Aktiver		2.483.203	2.687.974

Balance 31. december 2024

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Passiver			
Selskabskapital		375.465	375.465
Dispositionsfond		200.000	200.000
Overført resultat		885.439	1.195.907
Foreslået udbytte		300.000	70.000
Egenkapital		1.760.904	1.841.372
Hensatte forpligtelser i henhold til Boliglovgivningen		177	160
Hensatte forpligtelser		177	160
Prioritetsgæld	8	654.788	791.390
Langfristede gældsforpligtelser		654.788	791.390
Prioritetsgæld		5.654	0
Deposita og forudbetalt leje		47.256	49.388
Anden gæld		14.424	5.664
Kortfristede gældsforpligtelser		67.333	55.051
Gældsforpligtelser		722.121	846.442
Passiver		2.483.203	2.687.974
Resultatdisponering	9		
Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Ledelsesvederlag	12		
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	13		

Egenkapitaloppgørelse

i tkr.

	Selskabs- kapital	Dispositions- fond	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	375.465	200.000	1.195.907	70.000	1.841.372
Ekstraordinært udbytte	0	0	-50.000	50.000	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	-120.000	-120.000
Årets resultat	0	0	-260.468	300.000	39.532
Egenkapital 31. december 2024	375.465	200.000	885.439	300.000	1.760.904

Selskabets aktiekapital består af 375.465 aktier á nominelt DKK 1.000. Selskabets indre værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.690 DKK pr. aktie. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Pengestrømsopgørelse

	2024	2023
	tkr.	tkr.
Årets resultat	39.532	91.723
Værdiregulering af investeringsejendomme	59.787	9.788
Deposita og forudbetalt leje	-2.114	2.215
Ændring i tilgodehavender	-27.497	2.624
Ændring i anden gæld	7.361	-1.214
Ændring i hensatte forpligtelser	18	16
Pengestrøm fra driftsaktivitet	77.087	105.152
Tilgange på ejendomme	-27.148	-18.974
Salg af ejendomme	606.239	5.025
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	579.091	-13.949
Prioritetsgæld	-130.949	-36.435
Udbetalt udbytte	-120.000	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-250.949	-36.435
Årets pengestrøm	405.229	54.768
Likvider 1. januar	120.504	65.736
Likvider 31. december	525.733	120.504

Noter

	2024 tkr.	2023 tkr.
1. Ejendommens driftsomkostninger		
I omkostninger vedr. ejendommens drift indgår vedligeholdelse med	-41.319	-29.050
	-41.319	-29.050
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Positive værdireguleringer	42.268	109.240
Negative værdireguleringer	-134.268	-118.890
Fortjeneste ved salg af ejendomme	32.416	-138
	-59.584	-9.788
3. Eksterne omkostninger		
I eksterne omkostninger indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:		
Deloitte Statsautoiseret Revisionpartnerselskab, CVR-nr. 33963556		
Lovpligtig revision	76	70
	76	70
4. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
5. Finansielle indtægter		
Bankrenter	5.093	2.342
	5.093	2.342
6. Finansielle omkostninger		
Bankrenter	-27	-123
Andre finansielle omkostninger	-196	-159
Renter af priotetsgæld	-17.737	-7.407
Kursreguleringer	767	0
	-17.193	-7.689
7. Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	2.080.636	2.068.660
Årets investeringer	27.148	18.974
Årets salg	-544.501	-7.000
Anskaffelsessum 31. december	1.563.283	2.080.634
Værdireguleringer 1. januar	482.390	490.053
Årets værdireguleringer	-92.200	-9.650
Værdireguleringer afhændede ejendomme	-29.325	1.975
Værdireguleringer 31. december	360.865	482.378
Bogført værdi 31. december	1.924.148	2.563.012

Noter

7. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 3 butiksejendomme på i alt 12.552 m² (13.432 kr./m²), 14 kontorejendomme på i alt 59.969 m² (17.376 kr./m²) samt 14 blandede ejendomme på i alt 46.073 m² (15.590 kr./m²). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Dagsværdi i mio. kr.					
2024	i/r	168,6	1.037,3	718,3	1.924,2
2023	543,6	159,1	1.058,1	802,2	2.563,0
Andel af portefølje					
2024	i/r	8,8%	53,9%	37,3%	100,0%
2023	21,2%	6,2%	41,3%	31,3%	100,0%

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

Driftsafkast i mio. kr.					
2024	i/r	10,9	50,1	31,8	92,8
2023	29,0	10,9	55,9	37,5	133,3
Tomgang					
2024	i/r	0,0%	7,4%	13,5%	9,3%
2023	7,1%	0,0%	4,4%	12,9%	7,6%
Diskonteringsfaktor					
2024	i/r	8,9%	8,0%	7,9%	8,0%
2023	8,6%	8,9%	7,8%	7,9%	8,1%
Følsomhed i mio. kr.					
+0,25%	i/r	6,0	45,6	31,7	83,3
-0,25%	i/r	-5,6	-41,6	-28,8	-76,0

Selskabets investeringsejendomme i København, består af 1 butiksejendom på i alt 2.843 m² (17.454 kr./m²), 6 kontorejendomme på i alt 14.553 m² (28.743 kr./m²) samt 2 blandede ejendomme på i alt 6.780 m² (37.696 kr./m²). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed					
København					
Dagsværdi i mio. kr.					
2024	i/r	49,6	418,3	255,6	723,5
2023	i/r	50,3	440,3	263,5	754,1
Andel af portefølje					
2024	i/r	6,9%	57,8%	35,3%	100,0%
2023	i/r	6,7%	58,4%	34,9%	100,0%

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

Noter

7. Investeringsejendomme

Driftsafkast i mio. kr.

2024	i/r	2,9	16,5	8,8	28,2
2023	i/r	2,2	17,1	8,5	27,8

Tomgang

2024	i/r	0,0%	5,0%	5,8%	4,9%
2023	i/r	0,0%	0,9%	13,4%	5,7%

Diskonteringsfaktor

2024	i/r	7,7%	6,9%	6,6%	6,9%
2023	i/r	7,6%	6,7%	6,5%	6,7%

Følsomhed i mio. kr.

+0,25%	i/r	2,1	22,0	14,5	38,6
-0,25%	i/r	-2,0	-19,8	-13,0	-34,8

Selskabets investeringsejendomme i Forstæder nord for København, består af 1 butiksejendom på i alt 3.376 kr./m², (24.817 kr./m²), 2 kontorejendomme på i alt 19.859 m² (16.037 kr./m²) samt 4 blandede ejendomme på i alt 13.385 m² (11.225 kr./m²). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype		Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed						
Forstæder nord for København						
Dagsværdi i mio. kr.						
2024	i/r	83,8	318,5	150,2	552,5	
2023	i/r	76,4	331,4	185,5	593,3	
Andel af portefølje						
2024	i/r	15,2%	57,6%	27,2%	100,0%	
2023	i/r	12,9%	55,9%	31,3%	100,0%	

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

Driftsafkast i mio. kr.

2024	i/r	5,3	17,6	4,8	27,7
2023	i/r	6,1	18,6	8,0	32,7

Tomgang

2024	i/r	0,0%	1,9%	17,3%	6,9%
2023	i/r	0,0%	1,1%	16,6%	6,5%

Diskonteringsfaktor

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

Følsomhed i mio. kr.

+0,25%	i/r	3,0	12,9	6,5	22,4
-0,25%	i/r	-2,8	-11,8	-6,0	-20,6

Noter

7. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme i Forstæder syd/vest for København, består af 3 kontorejendomme på i alt 14.968 m² (13.658 kr./m²). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed					
Forstæder syd/vest for København					
Dagsværdi i mio. kr.					
2024	i/r	i/r	204,4	i/r	204,4
2023	500,5	i/r	179,8	i/r	680,3
Andel af portefølje					
2024	i/r%	i/r	100,0%	i/r	100,0%
2023	73,6%	i/r	26,4%	i/r	100,0%

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

Driftsafkast i mio. kr.					
2024	i/r	i/r	10,2	i/r	10,2
2023	25,5	i/r	13,0	i/r	13,0
Tomgang					
2024	i/r	i/r	17,0%	i/r	17,0%
2023	7,8%	i/r	13,9%	i/r	9,3%
Diskonteringsfaktor					
2024	i/r	i/r	9,0%	i/r	9,0%
2023	8,5%	i/r	9,1%	i/r	8,7%
Følsomhed i mio. kr.					
+0,25%	i/r	i/r	7,4	i/r	7,4
-0,25%	i/r	i/r	-6,8	i/r	-6,8

Selskabets investeringsejendomme på Sjælland består af 1 blandet ejendom på i alt 1.845 m² (17.498 kr./m²). Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed					
Sjælland					
Dagsværdi i mio. kr.					
2024	i/r	i/r	i/r	32,3	32,3
2023	i/r	i/r	i/r	35,9	35,9
Andel af portefølje					
2024	i/r	i/r	i/r	100,0%	100,0%
2023	i/r	i/r	i/r	100,0%	100,0%

Noter

7. Investeringsejendomme

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

Driftsafkast i mio. kr.

2024	i/r	i/r	i/r	1,9	1,9
2023	i/r	i/r	i/r	2,2	2,2

Tomgang

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

Diskonteringsfaktor

2024	i/r	i/r	i/r	8,6%	8,6%
2023	i/r	i/r	i/r	8,3%	8,3%

Følsomhed i mio. kr.

+0,25%	i/r	i/r	i/r	1,2	1,2
-0,25%	i/r	i/r	i/r	-1,1	-1,1

Selskabets investeringsejendomme i Aarhus består af 2 blandede ejendomme på i alt 4.512 m² (16.194 kr./m²). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed					
Aarhus					
Dagsværdi i mio. kr.					
2024	i/r	i/r	i/r	73,1	73,1
2023	i/r	i/r	i/r	75,7	75,7
Andel af portefølje					
2024	i/r	i/r	i/r	100,0%	100,0%
2023	i/r	i/r	i/r	100,0%	100,0%

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

Driftsafkast i mio. kr.

2024	i/r	i/r	i/r	3,5	3,5
2023	i/r	i/r	i/r	4,0	4,0

Tomgang

2024	i/r	i/r	i/r	18,8%	18,8%
2023	i/r	i/r	i/r	7,5%	7,5%

Diskonteringsfaktor

2024	i/r	i/r	i/r	8,4%	8,4%
2023	i/r	i/r	i/r	8,4%	8,4%

Følsomhed i mio. kr.

+0,25%	i/r	i/r	i/r	3,0	3,0
-0,25%	i/r	i/r	i/r	-2,7	-2,7

Noter

7. Investerings ejendomme

Selskabets investeringsejendomme i Esbjerg består af 1 blandet ejendom på i alt 5.188 m² (8.825 kr./m²). Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed					
Esbjerg					
Dagsværdi i mio. kr.					
2024	i/r	i/r	i/r	45,8	45,8
2023	i/r	i/r	i/r	45,0	45,0
Andel af portefølje					
2024	i/r	i/r	i/r	100,0%	100,0%
2023	i/r	i/r	i/r	100,0%	100,0%

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

Driftsafkast i mio. kr.					
2024	i/r	i/e	i/r	3,3	3,3
2023	i/r	i/r	i/r	3,4	3,4
Tomgang					
2024	i/r	i/r	i/r	4,2%	4,2%
2023	i/r	i/r	i/r	3,8%	3,8%
Diskonteringsfaktor					
2024	i/r	i/r	i/r	9,3%	9,3%
2023	i/r	i/r	i/r	9,2%	9,2%
Følsomhed i mio. kr.					
+0,25%	i/r	i/r	i/r	1,5	1,5
-0,25%	i/r	i/r	i/r	-1,4	-1,4

Selskabets investeringsejendomme i Nordjylland består af 1 butiksejendom på i alt 6.333 m² (5.558 kr./m²). Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed					
Nordjylland					
Dagsværdi i mio. kr.					
2024	i/r	35,2	i/r	i/r	35,2
2023	i/r	32,3	i/r	i/r	32,3
Andel af portefølje					
2024	i/r	100,0%	i/r	i/r	100,0%
2023	i/r	100,0%	i/r	i/r	100,0%

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

Noter

7. Investeringsejendomme

Driftsafkast i mio. kr.

2024	i/r	2,7	i/r	i/r	2,7
2023	i/r	2,6	i/r	i/r	2,6

Tomgang

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

Diskonteringsfaktor

2024	i/r	10,9%	i/r	i/r	10,9%
2023	i/r	10,6%	i/r	i/r	10,6%

Følsomhed i mio. kr.

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

Selskabets investeringsejendomme i Odense består af 2 kontorejendomme på i alt 7.184 m² (10.938 kr./m²) samt 3 blandede ejendomme på i alt 8.654 m² (14.019 kr./m²). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype		Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed						
Odense						
Dagsværdi i mio. kr.						
2024	i/r	i/r	78,6	121,3	199,9	
2023	i/r	i/r	88,9	128,2	217,1	
Andel af portefølje						
2024	i/r	i/r	39,3%	60,7%	100,0%	
2023	i/r	i/r	40,9%	59,1%	100,0%	

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

Driftsafkast i mio. kr.

2024	i/r	i/r	4,2	6,1	10,3
2023	i/r	i/r	5,6	6,9	12,5

Tomgang

2024	i/r	i/r	13,4%	24,8%	20,7%
2023	i/r	i/r	4,2%	14,4%	10,6%

Diskonteringsfaktor

2024	i/r	i/r	9,0%	8,4%	8,6%
2023	i/r	i/r	8,7%	8,8%	8,8%

Følsomhed i mio. kr.

+0,25%	i/r	i/r	2,8	5,0	7,8
-0,25%	i/r	i/r	-2,7	-4,6	-7,3

Noter

7. Investerings ejendomme

Selskabets investeringsejendomme i Øvrig Jylland, består af 1 kontorejendom på i alt 3.132 m² (5.582 kr./m²) og 1 blandede ejendomme på i alt 5.709 m² (7.006 kr./m²). Investerings ejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Industri	Butik	Kontor	Blandede	I alt
Beliggenhed					
Øvrig Jylland					
Dagsværdi i mio. kr.					
2024	i/r	i/r	17,5	40,0	57,5
2023	i/r	i/r	17,8	68,4	86,2
Andel af portefølje					
2024	i/r	i/r	30,4%	69,6%	100,0%
2023	i/r	i/r	20,6%	79,4%	100,0%

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

Driftsafkast i mio. kr.					
2024	i/r	i/r	1,6	3,5	5,1
2023	i/r	i/r	1,6	4,5	6,1
Tomgang					
2024	i/r	i/r	0,0%	8,0%	6,1%
2023	i/r	i/r	0,0%	17,7%	14,3%
Diskonteringsfaktor					
2024	i/r	i/r	11,0%	9,7%	10,0%
2023	i/r	i/r	9,4%	9,2%	9,2%
Følsomhed i mio. kr.					
+0,25%	i/r	i/r	0,5	0,0	0,5
-0,25%	i/r	i/r	-0,4	0,0	-0,4

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. Prioritetsgæld

Heraf forfalder 5,7 mio. kr. indenfor 1 år, 168,9 mio. kr. forfalder mellem 1 og 5 år og 485,8 mio. kr. forfalder mere end 5 år efter balancetidspunktet.

	2024 tkr.	2023 tkr.
9. Resultatdisponering		
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	70.000
Overført resultat	-260.468	21.723
	39.532	91.723

Noter

10. Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ved ophør af betingelserne for at anvende selskabsskattelovens § 3A påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtelse på 0 mio. kr.

Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende udvalgte grunde og bygninger. Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på ikke over 20 mio. kr.

Der pågår forligsforhandling med køber af en tidligere frasolgt ejendom, hvor der forventes at påhvile selskabet en forpligtelse i størrelsesorden 5-10 mio. kr.

Der er stillet pant eller sikkerhed i følgende aktiver:

Selskabets ejendomme, med en regnskabsmæssig værdi på 1.924,1 mio. kr., er stillet som pant eller sikkerhed for den samlede prioritetsgæld, som udgør 660,4 mio. kr.

11. Nærtstående parter

	Grundlag
Velliv Pension & Livsforsikring A/S Lautrupvang 10, Ballerup	Aktionær, 56,04%
Pædagogernes Pension - pensionskassen for pædagoger Sundkrogsgade 13, København Ø.	Aktionær, 25,00%
AP Pension Livsforsikringsaktieselskab Østbanegade 135, Nordhavn.	Aktionær, 18,96%

Transaktioner

Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter.

12. Ledelsesvederlag

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.

For øvrige oplysninger om den samlede lønsum (lønninger og pensioner) til ansatte og ledelse henvises til årsrapporten 2024 for DEAS Fund Management DK A/S, CVR-nr. 35485775.

13. Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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