

# Ejendomsselskabet Project Nord P/S

CVR-nr. 36690372  
C/O CEJ Ejendomsadministration  
Meldahlsgade 5  
1613 København V

## Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 6. februar 2025

**Michael Nielsen**

Dirigent

# INDHOLDSFORTEGNELSE

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: Ejendomsselskabet Project Nord P/S  
Adresse: C/O CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahls­gade 5  
1613 København V

CVR-nr.: 36690372  
Stiftet: 20.03.2015

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2025

### BESTYRELSE

Christoffer Møllenbach, formand  
Poul Kobberup, næstformand  
Søren Møller Hansen  
Dorte Vibe Hadberg Eckhoff

### DIREKTION

Michael Nielsen

### REVISIONEN

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

### BANK

Danske Bank

### FULDT ANSVARLIG DELTAGER

Danica Komplementar ApS

### GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d 6. februar 2026

## LEDELSESBERETNING

### Hovedtal

(Mio.kr.)	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Nettoomsætning</b>	13	11	3	0	0
<b>Resultat af ejendomsaktiviteten</b>	10	5	-1	0	0
<b>Urealiseret værdiregulering til dagsværdi</b>	-89	165	-263	34	0
<b>Driftsresultat</b>	-79	170	-264	34	0
<b>Finansielle poster, netto</b>	-5	0	8	-1	-1
<b>Årets resultat</b>	37	253	-518	33	-1
<b>Anlægsaktiver, tilgang</b>	533	697	494	1.644	1.198
<b>Aktiver i alt</b>	5.755	5.058	4.333	6.016	4.844
<b>Egenkapital</b>	5.690	4.453	4.200	4.718	4.685
<b>Nøgletal:</b>					
<b>Egenkapitalforretning</b>	0,6	5,7	-12,3	0,69	-0,02
<b>Soliditetsgrad i%</b>	98,9	88,0	96,9	78,4	96,7
<b>Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede</b>	0	0	0	0	0

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, besidde, udvikle og sælge fast ejendom. Selskabets ejendomme er beliggende i Postbyen.

I 2025 er der foretaget en kapitalforhøjelse, hvor anpartskapitalen er blevet forhøjet med 1 Mio. kr. og egenkapitalen er samlet forhøjet med 1.200 Mio. kr.

### Årets resultat

Resultatet for 2025 udgør 37 Mio.kr. mod 253 Mio.kr. året før. Forskellen i resultaterne er primært relateret til opskrivning af projektet i 2024 og en nedskrivning i 2025. Resultatet er i overensstemmelse med ledelsens forventninger og anses som tilfredsstillende. Den samlede bogførte værdi af investeringsejendomme, investeringsejendomme under opførelse og ejendomme under opførelse til videresalg udgør 3.484 Mio.kr. pr. 31. december 2025.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme under opførelse indregnes til dagsværdi. Ledelsen vurderer, at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdi. I tilfælde af at den forventede markedsværdi ikke er på niveau med de forventede omkostninger på færdiggørelsestidspunktet, foretages der værdiregulering.

Til beregning af den forventede markedsværdi for investeringsejendommen anvendes diskonteringsfaktor for projektets erhvervsandel til 5,85% og boligdelen er fastsat til 5,60% inkl. 2,0% forventet inflation. Investeringsejendomme under opførelse udgør 1.106 Mio. kr.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktoren, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendom er beliggende, er et meget begrænset antal transaktioner af ejendomme, og derfor er det svært at sætte afkastkravet. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,50 procentpoint vil reducere dagsværdien med omtrent 278 Mio. kr. Mens et fald med 0,5 procentpoint, vil forøge dagsværdien med knap DKK 260 mio. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabets note 5.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme foretages til dagsværdi og er sket på baggrund af et markedsbaseret forrentningskrav. Afkastkravet fastsættes med input fra eksterne professionelle markedsaktører og udtrykker hver enkelt ejendoms attraktivitet, udlejningsprofil, beliggenhed og risikoprofil. Da afkastkravene i et vist omfang er tilknyttet udviklingen i markedsrenten, er fastsættelsen forbundet med en vis usikkerhed. Investeringsejendomme til dagsværdi er fastsat til 2.318 Mio.kr. ved et afkastkrav på 5,85% (inkl. 2% inflation). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 278 Mio.kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabet note 6.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

### **Forventninger til 2026**

Selskabet forventer i 2026 et resultat af ejendomsaktiviteten på 100 Mio. kr. da en større del af ejendommene kommer i drift.

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for Ejendomsselskabet Project Nord 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for virksomhedens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2026

Direktion

Michael Nielsen

Bestyrelse

Christoffer Møllenbach  
Formand

Poul Kobberup  
Næstformand

Søren Møller Hansen

Dorte Vibe Hadberg Eckhoff

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Project Nord P/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Project Nord P/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING -FORTSAT

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 6. februar 2026

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Martin Pieper  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 44063

# Resultatopgørelse

## Ejendomsselskabet Project Nord P/S

1. januar - 31. december

Note	Mio. kr.	2025	2024
	Nettoomsætning	13	11
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3	-5
	<b>RESULTAT AF EJENDOMSAKTIVITETEN</b>	<b>10</b>	<b>5</b>
2	Andre eksterne omkostninger	0	0
	Dagsværdireguleringer	-89	165
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-79</b>	<b>170</b>
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	121	82
3	Finansielle indtægter	3	3
4	Finansielle omkostninger	-8	-2
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>37</b>	<b>253</b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	1	0
	Overført resultat	36	253
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>37</b>	<b>253</b>

# Balance

## Ejendomsselskabet Project Nord P/S

31. december

Note	Mio. kr.	2025	2024
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme under opførelse	1.106	3.040
6	Investeringsejendomme	2.318	0
	I alt	3.424	3.040
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.856	1.805
	I alt	1.856	1.805
	Anlægsaktiver i alt	5.280	4.844
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
8	Ejendomme under opførelse (til videresalg)	60	0
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	291	0
	Andre tilgodehavender	2	13
	Tilgodehavender i alt	293	13
	Likvide beholdninger	122	201
	Omsætningsaktiver i alt	475	213
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>5.755</b>	<b>5.058</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	Anpartskapital	2	1
	Overført resultat	5.688	4.452
	Egenkapital i alt	5.690	4.453
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	520
	Anden gæld	65	85
	Gældsforpligtelser i alt	65	605
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.755</b>	<b>5.058</b>
9	Eventualforpligtelser		
10	Nærstående parter		
11	Ledelsesvederlag		
12	Koncernforhold		

## Egenkapitalopgørelse

---

Mio.kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1	-	4.199	4.200
Årets resultat	-		253	253
Egenkapital 31. december 2024	1	-	4.452	4.453
Årets resultat	-	1	36	37
Kapitalforhøjelse	1	-	1.199	1.200
Egenkapital 31. december 2025	2	1	5.687	5.690

Den udstedte anpartskapital består af 2.000.000 aktier à 1 kr

Anpartskapitalen blev i 2025 ændret ved kapitalforhøjelse på 1 Mio. kr

# Noter

## Ejendomsselskabet Project Nord P/S

---

Note

---

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C mellem virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 2024, dog med tilføjelser af krav for klasse C-virksomheder.

Selskabet er 100 pct. ejet af Danica Ejendomme P/S.

Der udarbejdes ikke koncernregnskab, da koncernen falder ind under reglerne for fritagelse efter årsregnskabslovens § 112 stk. 1. Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, København og Danske Bank A/S, København. Som følge heraf er der ikke udarbejdet koncernregnskab for koncernen, ligesom der ikke er udarbejdet pengestrømsopgørelse.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsejendomme. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes.

Aktiver indregnes i balancen, når det 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 kostpris. 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.

#### Generelt om usikkerhed ved indregning og måling

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme indgår en række forudsætninger, herunder afkastkrav, diskonteringsfaktor, tomgang, forventet driftsresultat, mv. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

#### Balance

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter de periodiserede lejeindtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investerings-ejendomme.

##### Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne samt tilbageførsel af omkostninger afsat i forbindelse med købet, som ikke er afholdt.

Alle ejendomsomkostninger afholdes af selskabet, der via et særligt regnskab opkræver lejernes andel af disse. De opkrævede beløb er fratrukket de pågældende omkostninger og evt. tilgodehavender eller gæld i forbindelse med omkostningsregnskabet indgår i balancen.

# Noter

## Ejendomsselskabet Project Nord P/S

---

Note

---

### Anvendt regnskabspraksis - fortsat

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision, mv.

#### Tilbageførsel af nedskrivninger vedr. investeringsejendomme under opførelse

Tilbageførsel af nedskrivninger vedr. investeringsejendomme under opførelse medtages i resultatopgørelsen og omfatter årets tilbageførte værdireguleringer vedr. ejendomme under opførelse (til videresalg).

#### Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme.

#### Indtægter af associerede virksomheder

Associerede virksomheder medtages i resultatopgørelsen med den andel af deres resultat, som svarer til Ejendomsselskabet Project Nord P/S kapitalandel. Andelen af resultat opgøres med udgangspunkt i den senest foreliggende årsregnskab eller perioderegnskab, som følger samme regnskabspraksis som Ejendomsselskabet Project Nord P/S. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder overføres til egenkapitalen på en bunden reserve.

#### Finansielle indtægter

Indeholder renteindtægter.

#### Finansielle omkostninger

Indeholder renteomkostninger og bankgebyrer.

#### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skat af årets resultat i årsrapporten. Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltagerne.

#### Balance

##### Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse omfatter investeringsejendom under opførelse og ombygning, som behandles efter ÅRL § 38, svarende til markedsværdi.

Investeringsejendomme under opførelse indregnes til dagsværdi. Ledelsen vurderer, at kostprisen som udgangspunkt er det bedste udtryk for dagsværdi. I tilfælde af at den forventede markedsværdi ikke er på niveau med de forventede omkostninger på færdiggørelsestidspunktet, foretages der værdiregulering. Investeringsejendomme under opførelse består af byggeomkostninger mv. vedrørende igangværende projekter. Værdien af de tilhørende grunde er opført under investeringsejendomme. I takt med at byggerierne afsluttes, overføres ejendomme til Investeringsejendomme.

Den forventede dagsværdi af projektet på færdiggørelse tidspunktet fastsættes ved brug af en 20 årig DCF model, hvor der er anvendt diskonteringsfaktoren 5,85% for erhvervsdelen og 5,60% for boligdelen inkl. 2% i forventet inflation. Projektet er på nuværende stade opgjort til kost med værdiregulering, hvilket svarer til aktuel dagsværdi. I forhold til usikkerhed og måling af projektet henvises der til note 5.

Renteomkostninger på lån til finansiering af opførelse af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører opførelsen eller ombygningsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

# Noter

## Ejendomsselskabet Project Nord P/S

---

Note

---

### Anvendt regnskabspraksis - fortsat

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres ved hjælp af en DCF model, hvor forventningen til afkastet modtages halvårligt fra eksterne vurderingsmænd. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på ejendommens forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet. Det anvendte afkastkrav er fastsat til 5,85%. Derudover indgår der i beregningerne aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet langsigtet inflation på 2,0 % samt estimeret tomgang lejekontrakterne reguleres årligt efter de individuelle betingelser i kontrakterne, hvilket som oftest er ift. udviklingen i nettoprisindekset. I forhold til usikkerhed og måling af investeringsejendomme henvises der til note 6.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes med den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, og værdiansættes efter indre værdis metode.

#### Ejendomme under opførelse til videresalg

Ejendomme under opførelse til videresalg indregnes til kostpris. I tilfælde af at den forventede markedsværdi ikke er på niveau med de forventede omkostninger på færdiggørelsestidspunktet, foretages der nedskrivning. Investeringsejendomme under opførelse består af byggeomkostninger mv. Investeringsejendomme under opførelse til videresalg klassificeres som varebeholdning og følger herunder liggende regnskabsregler.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffen objektiv indikation på værdiforringelse.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Noter

## Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Note	Mio. kr.	2025	2024
2	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme Andre eksterne omkostninger består af omkostninger til administration, revision, advokat mv. Der er ingen ansatte i selskabet. Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.		
3	Finansielle indtægter Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder Andre renteindtægter mv.	0 3	3 0
	I alt	3	3
4	Finansielle omkostninger Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	-8	-2
	I alt	-8	-2
5	Investeringsejendomme under opførelse Kostpris primo Tilgang Overførsler til investeringsejendomme Overførsel til ejendomme under opførelse (til videresalg) Kostpris ultimo Værdireguleringer primo Årets værdireguleringer Værdireguleringer ultimo Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.153 531 -2.200 -60 1.424 -113 -205 -318 1.106	2.456 697 0 0 3.153 -278 165 -113 3.040

Selskabets investeringsejendom under opførelse udgør et samlet areal på næsten 22.000 m<sup>2</sup>, og er beliggende Carsten Niebuhrs Gade 4, ejerlejlighed nr. 2, 1577 København V.

Investeringsejendomme under opførelse indregnes til dagsværdi. Ledelsen vurderer, at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdi. I tilfælde af at den forventede markedsværdi ikke er på niveau med de forventede omkostninger på færdiggørelsestidspunktet, foretages der værdiregulering.

Til beregning af den forventede markedsværdi for investeringsejendommen anvendes følgende diskonteringsfaktor (inkl. 2,0% inflation) for:

- Erhverv 5,85%
- Bolig 5,60%

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktoren, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendom er beliggende, er et meget begrænset antal transaktioner af ejendomme, og derfor er det svært at sætte afkastkravet. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil reducere dagsværdien med omtrent 29 mio. kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede og normaliserede nettopengestrøm i år 20, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation). Terminalværdien tilbagediskonteres for at beregne nutidsværdien.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Erhvervslejen (netto) er vurderet mellem 1.800 – 1.950 kr. pr. m<sup>2</sup> p.a.
- Den gennemsnitlige leje for boligerne er vurderet til 2.600 kr. pr. m<sup>2</sup> p.a.

# Noter

## Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Mio. kr.	2025	2024
6		
Investeringsejendomme		
Kostpris primo	0	0
Overførsel fra investeringsejendomme under opførsel	2.200	0
Tilgang	2	0
Kostpris ultimo	2.202	0
Værdireguleringer primo	0	0
Årets værdireguleringer	116	0
Af- og nedskrivninger ultimo	116	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.318	0

Selskabets investeringsejendom består af to erhvervsjendomme beliggende i København hvor dagsværdien beregnes, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, med baggrund i en DCF værdiansættelsesmodel baseret på et ledelsesgodkendt budget, herunder 10 eller 20 årigt drifts- og vedligeholdelsesbudget, samt lejeindtægter baseret på eksisterende lejeaftale med korrektion til markedsniveau.

Forudsætningerne for dagsværdiberegningen er:

Inflation: 2,00%  
 Diskonteringssats: 5,85%  
 Areal: 52.381 m<sup>2</sup>  
 Est. driftsindtægt 2026: DKK 69 mio.  
 Økonomisk tomgang: 3,23%

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendom er beliggende, er begrænset antal transaktioner af ejendomme at sammenligne med. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 278 mio. Mens et fald med 0,5%-point, vil forøge dagsværdien med knap DKK 260 mio.

Ejendommenes værdi udgør DKK 2.318 mio. svarende til 44.262 kr. pr. m<sup>2</sup>.

7				
Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris primo	1.855	1.855		
Tilgang	0	0		
Kostpris ultimo	1.855	1.855		
Værdireguleringer primo	-51	-58		
Resultat	121	82		
Udbytte modtaget	-69	-75		
Værdireguleringer ultimo	1	-51		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.856	1.805		

Kapitalandele i associerede virksomheder består af:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Ejendomsselskabet Bernstorffsgade 40 P/S	København	50%	121	1.856
Bernstorffsgade 40 Komplementar ApS	København	50%	0	0

8				
Ejendomme under opførsel (til videresalg)				
Kostpris primo	0	0		
Overførsler fra investeringsejendomme under opførsel	60	0		
Kostpris ultimo	60	0		
Nedskrivninger primo	0	0		
Årets afskrivninger	0	0		
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	60	0		

# Noter

## Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Mio. kr.	2025	2024
9	Gældsforpligtelser	
	Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:	
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0
	Anden gæld	65
	I alt	65
		520
		74
		594
10	Eventualforpligtelser	
	Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende visse ejendomme.	
	Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør	658
		570
	Selskabet har indgået kontraktlige forpligtelser til at købe, opføre eller om- og tilbygge investeringsejendomme eller til at reparere, vedligeholde eller forbedre disse for et beløb på	200
		600
11	Nærtstående parter	
	Koncerninterne transaktioner er foretaget på markedsvilkår med moderselskab	
	Danica Pension, Cvr.nr.: 2425 6146, Bernstorffsgade 40 1577 København V	-8
	Administrations Fee Danica Kapitalforvaltning	27
	Udbytte Ejendomsselskabet Bernstorffsgade 40 P/S	69
		2
		27
		75
12	Ledelsesvederlag	
	Løn mv.	0
	Pension	0
	Bonus	0
	I alt	0
		0

Selskabets ledelse modtager ikke direkte honorar for deres ledelsesarbejde hvorfor overstående er udtryk for den del af ledelses løn, som kan henføres til ledelsesarbejde. Aflønningen sker af koncernforbundet selskab.

- 13 Koncernforhold  
 Danske Bank A/S, Bernstorffsgade 40, 1577 København, CVR.: 6112 6228, udarbejder koncernregnskab for den største koncern, hvori Danica Pension Livsforsikringsaktieselskab indgår som datterselskab.  
 Danica Pension Livsforsikringsaktieselskab udarbejder koncernregnskab, hvori Danica Ejendomme indgår som datterselskab og Ejendomsselskabet Project Nord P/S indgår som datterdatterselskab.