

NORLI

Årsrapport 2025

Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S

Midtermolen 1, 2100 København Ø

CVR-nr.: 26 86 01 99

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2026

Dirigent: Gitte Dahl

Indhold

Ledelsesberetning	2
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i, udvikling af og drift af udlejningsejendomme. Selskabets portefølje består af erhvervsejendomme beliggende i København.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsregnskabet udarbejdes ud fra visse særlige forudsætninger, der medfører brug af regnskabsmæssige skøn, navnlig vedrørende måling af selskabets investeringsejendomme. Disse skøn foretages af selskabets ledelse i overensstemmelse med retningslinjerne i Bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser og på baggrund af historiske erfaringer samt forudsætninger, som ledelsen anser som forsvarlige og realistiske.

Der henvises til note 5 for yderligere beskrivelse.

Usædvanlige forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på 101,6 mio. kr., og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på 1.670,7 mio. kr. og en egenkapital på 1.630,6 mio. kr. Årets resultat er positivt påvirket af ejendommenes regulering til dagsværdi, som i 2025 udgør 40,7 mio. kr. Udlejningen har i lighed med tidligere år været på et stabilt niveau, dog med en mindre stigning i tomgang.

Årets resultat før skat og værdiregulering udgør 58,1 mio. kr. mod et forventet resultat på 49 mio. kr., hvilket skyldes, at der er afholdt færre vedligeholdelsesomkostninger i 2025 end budgetteret.

Årets resultat anses som tilfredsstillende, som følge af den positive dagsværdiregulering af ejendommene.

Der er ikke udbetalt udbytte i regnskabsåret 2025. Der foreslås ikke udbytte for året.

Beskrivelse af virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø og foranstaltninger til forebyggelse, reduktion eller afhjælpning af skader

Norli Liv og Pension Ejendomsinvest er en del af Norli Group-koncernen, og der henvises til årsrapporten herfor.

Beskrivelse af virksomhedens koncernforhold

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Norli Liv og Pension Livsforsikring A/S, København, og indgår i koncernregnskabet for Norli Group A/S.

Virksomhedens risikoeksponering i forbindelse med ændringer i priser, kreditværdighed, likviditet og pengestrømme

Selskabets fremtidige udvikling er følsom overfor udefrakommende påvirkninger så som ændring i renteniveauet og udlejningsprocenten i ejendommene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling

Forventninger til 2026

I 2026 forventes et resultat før skat og værdireguleringer i niveauet 42-46 mio.kr. forudsat et normaliseret driftsafkast samt en uændret portefølje. Derudover kan resultatet for 2026 blive påvirket af ændrede afkastkrav i forbindelse med værdiansættelse af ejendomsporteføljen foranlediget af udviklingen på de finansielle markeder.

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal t.kr.	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsætning	76.235	80.716	81.422	77.873	77.100
Resultat af ordinær drift	98.841	83.366	-33.324	183.757	118.265
Årets resultat	101.559	87.312	-26.707	162.488	126.447
Aktiver	1.670.719	1.572.972	1.485.629	1.643.539	1.477.332
Egenkapital	1.630.595	1.529.036	1.441.724	1.593.431	1.430.943
Gennemsnitligt ansatte	0	0	0	1	0
Nøgletal					
Resultat af finansiell drift (x1000)	2.718	3.946	6.617	-21.269	8.182
Materielle anlægsaktiver (x1000)	1.523.984	1.472.320	1.377.632	1.505.983	1.396.110
Egenkapitalforrentning før skat	6,4%	5,9%	-1,8%	10,7%	8,8%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning.

De anførte nøgletal er beregnet således:

$$\text{Egenkapitalforrentning før skat} = \frac{\text{Ordinært resultat før skat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Virksomhedsoplysninger

Registreringer		
Navn:	Adresse:	Telefonnummer:
Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S	Midtermolen 1 DK-2100 København Ø	+45 38 20 24 00
CVR:	Kommune:	e-mail:
CVR 26 86 01 99	København	service@norli.dk
		Hjemmeside
		www.norli.dk
Bestyrelse		
Gitte Dahl Formand	Peter Trägårdh Christensen	Hasse Lucht
Direktion		
Hasse Lucht Administrerende direktør		
Revisor		
EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg		
Shareholder		
Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S er en 100% ejet dattervirksomhed til Norli Liv og Pension Livsforsikring A/S		

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktion

København, 23. marts 2026

Hasse Lucht
Administrerende direktør

Bestyrelse

København, 23. marts 2026

Gitte Dahl
Formand

Peter Trägårdh Christensen

Hasse Lucht

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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. 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 regnskabsbrugere 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 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 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 konklusion 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 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 23. marts 2026
 EY Godkendt Revisionspartnerselskab
 CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
 statsaut. revisor
 mne28632

Anders Thorhauge
 statsaut. revisor
 mne50630

Resultatopgørelse

DKKt	Note	2025	2024
Resultatopgørelse			
Nettoomsætning		76.235	80.716
Andre eksterne omkostninger	1	-18.086	-16.546
Bruttoresultat		58.149	64.170
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	40.692	19.196
Resultat af ordinær drift		98.841	83.366
Andre finansielle indtægter	2	2.719	4.242
Andre finansielle omkostninger	3	-1	-296
Ordinært resultat før skat		101.559	87.312
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat	4	101.559	87.312
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		101.559	87.312

Balance

DKKt	Note	2025	2024
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	1.523.984	1.472.320
Materielle anfølgersaktiver		1.523.984	1.472.320
Andre tilgodehavender		1.018	552
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	140.986	99.444
Likvide beholdninger		4.731	656
Omsætningsaktiver		146.735	100.652
Aktiver		1.670.719	1.572.972
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud		1.530.595	1.429.036
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital		1.630.595	1.529.036
Andre hensatte forpligtelser	7	27.692	27.512
Langfristede gældsforpligtelser		27.692	27.512
Gæld tilknyttede virksomheder	8	300	300
Anden gæld	9	12.132	16.124
Kortfristede gældsforpligtelser		12.432	16.424
Passiver		1.670.719	1.572.972
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Koncerninterne transaktioner	11		
Hoved - og nøgletal	12		
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	13		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Egenkapitalopgørelse

DKKt	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital Total
Egenkapital pr. 1. januar 2024	100.000	1.341.724	0	1.441.724
Resultat		87.312	0	87.312
Foreslået udbytte		0	0	0
Udbetalt udbytte		0	0	0
Egenkapitalen pr. 31. december 2024	100.000	1.429.036	0	1.529.036
Resultat		101.559	0	101.559
Foreslået udbytte		0	0	0
Udbetalt udbytte		0	0	0
Egenkapital pr. 31. december 2025	100.000	1.530.595	0	1.630.595

Selskabets aktiekapital består af 100.000 stk. aktier a 1.000 kr., som er fuldt indbetalt. Selskabets aktie kapital er ikke opdelt i klasser. Der har ikke været bevægelser på aktiekapitalen de seneste 5 år.

Pengestrømsopgørelse

DKKt	2025	2024
Nettoomsætning	76.235	86.716
Driftsomkostninger	-18.086	-16.546
Ændring i driftskapital	-4.278	4.789
Pengestrømme fra drift for finansielle poster	53.871	68.959
Øvrige finansielle omkostninger	-1	-296
Øvrige finansielle indtægter	27	359
Pengestrømme fra driftsaktivitet	53.897	69.022
Køb/salg af værdipapirer	-38.850	3.288
Salg af materielle anlægsaktiver	2.160	160
Køb af materielle anlægsaktiver	-13.132	-76.195
Pengestrømme investeringsaktivitet	-49.822	-72.746
Betalt udbytte	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	0
Ændring i likvider	4.075	-3.723
Likvider 1. januar	656	4.379
Likvider 31. december	4.731	656

Noter

Note 1 Eksterne omkostninger

Selskabets ejendomme administreres af Fokus Nordic A/S. Eksterne udgifter omfatter vedligeholdelse, afskrivninger på anlægsaktiver, administration og driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administrative omkostninger relateret til selskabet i øvrigt.

Selskabet har i 2025 ud over direktionen ikke haft ansatte. Der har ikke været udbetalt vederlag til direktion eller bestyrelse.

DKKt	2025	2024
Note 2 Andre finansielle indtægter		
Kursregulering investeringsforeninger	2.692	3.883
Renteindtægter øvrige	1	298
Øvrige finansielle indtægter	26	60
Renteindtægter i alt	2.719	4.242
Note 3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteudgifter bank	-1	-296
Renteudgifter i alt	-1	-296
Note 4 Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til egenkapitalen	101.559	87.312
Disponeret i alt	101.559	87.312
Note 5 Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum primo	1.173.603	1.095.781
Regulering primo	0	1.787
Årets tilgang	13.132	76.195
Årets afgang	0	-160
Anskaffelsessum i alt	1.186.735	1.173.603
Opskrivninger primo	501.127	485.272
Regulering primo	-1.630	-27.905
Årets opskrivninger	40.692	44.303
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger ved årets afgang	-2.160	-543
Opskrivninger i alt	538.029	501.127
Nedskrivninger primo	-202.410	-203.421
Regulering primo	1.630	26.118
Årets nedskrivninger	0	-25.107
Nedskrivninger i alt	-200.780	-202.410
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.523.984	1.472.320

Selskabets investeringsejendomme består af 6 ejendomme på i alt 50.903 m². Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF modellen med en budgetperiode på 10 år, jf. i øvrigt anvendt regnskabspraksis.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsf forhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten tillagt 2,0 % som korrektion for den langsigtede inflation. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,52% ultimo 2025 mod 4,57% ultimo 2024.

Der er ved værdiansættelsen af ejendommene indregnet strukturel tomgang fra år 2 og frem, mens den aktuelle tomgang er anvendt for år 1.

Den anvendte gennemsnitlige leje pr. m² udgør 1.644 kr.

Den gennemsnitlige værdi ultimo 2025 udgør 29.929 kr. pr. kvm. mod 28.924 kr. pr. kvm. ultimo 2024.

Noter

Note 6 Andre investeringsaktiver

Selskabets beholdning af værdipapirer består af investering i en unoteret investeringsforening, som udelukkende har investeret i obligationer, som handles på et reguleret marked.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret udgør t.kr. 140.986. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 2.692.

Note 7 Langfristede gældsforpligtelser

Indskud fra lejere t.kr. 26.065 forfalder mere end fem år efter balancetidspunktet.

DKKt	2025	2024
Note 8 Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellemregning Norli Liv og Pension A/S	300	300
Gæld til godehavende hos tilknyttede selskaber ultimo	300	300
Note 9 Anden gæld		
Diverse kreditorer	1.380	3.160
Skyldige omkostninger	2.397	4.936
Indskud fra lejere	8.355	8.027
Anden gæld	12.132	16.124

Anden gæld forfalder inden for 1 år.

Note 10 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse vedr. ejendomme på i alt 4 mio. kr.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige samregistrerede koncernselskaber for disse selskabers samlede afgiftsforpligtelser.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Norli Group som administrationselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter fra og med regnskabsåret 1. marts 2022 og for kildeskatter på udbytte, renter og royalties. Sambeskatningskredsens nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der afsættes ikke udskudt skat i selskabets årsrapport, idet selskabet er omfattet af regler om pensionsafkastbeskatning via moderselskabet Norli Liv og Pension Livsforsikring A/S. Den ikke indregnede udskudte skat udgør 4 mio.kr.

Note 11 Koncerninterne transaktioner (nærtstående parter)

Nærtstående parter omfatter

- selskabets direktion og bestyrelse samt disse personers relaterede familiemedlemmer
- selskaber kontrolleret af medlemmer af direktionen eller bestyrelsen
- moderselskabernes direktion eller bestyrelse samt øvrige selskaber i Norli Group A/S

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S:

Selskabets umiddelbare moderselskab Norli Group A/S, som besidder flertallet af stemmer.

Norli Liv og Pension Livsforsikring A/S samt Nordisk Pensionservice A/S har tværgående funktioner, som løser fælles administrative opgaver for koncernens selskaber.

Norli Liv og Pension Livsforsikring A/S lejer en del af kontorejendommene ejet af selskabet.

Der er indgået aftaler om forrentning af løbende mellemværender mellem koncernens selskaber på markedsvilkår mellem koncernselskaber.

Derudover har selskabet haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

- administrative omkostninger	1.200
- lejeindtægter fra koncernen	4.437

Norli Liv og Pension Ejendomsinvest er en del af Norli Group-koncernen, og der henvises til årsrapporten for Norli Group A/S, København Ø.

Noter

Note 12 Hoved- og nøgletal

Der henvises til ledelsesberetningen på side 3

Note 13 Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Årsregnskabet udarbejdes ud fra visse særlige forudsætninger, der medfører brug af regnskabsmæssige skøn. Disse skøn foretages af selskabets ledelse i overensstemmelse med regnskabspraksis og på baggrund af historiske erfaringer samt forudsætninger, som ledelsen anser som forsvarlige og realistiske. Selskabets fremtidige udvikling er følsom overfor udefrakommende påvirkninger så som ændring i renteniveauet og udlejningsprocenten i ejendommene. I nedenstående skema fremgår følsomhedsberegninger ved renteændring hhv. ændring i lejen.

Følsomhedsberegning pr. 31.12.2025				
Tabel 1 - Ændring i afkastprocent		Ændring -1%	Uændret	Ændring +1%
Ændring i afkastprocent	pct	-1,00%	0,00%	1,00%
Ændring i markedsværdi	mio. kr.	507	0	-319
Markedsværdi mio. kr.	mio. kr.	2.031	1.524	1.205
Tabel 2 - Ændring strukturel tomgang		Ændring -1%	Uændret	Ændring +1%
Ændring i strukturel tomgang	pct	-1,00%	0,00%	1,00%
Ændring i markedsværdi	mio. kr.	8	0	-18
Markedsværdi mio. kr.	mio. kr.	1532	1524	1506

Note 14 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Note 15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (mellem).

Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S årsregnskab indgår i koncernregnskabet for Norli Group A/S. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Årsregnskabet for 2025 er aflagt i t.kr.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktier og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i det efterfølgende.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der kan henføres til regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen, medmindre andet er anført i anvendt regnskabspraksis.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger ejet af koncernen er alle klassificeret som investeringsejendomme. Der foretages årligt en vurdering af dagsværdien af grunde og bygninger. Hvor det skønnes nødvendigt, inddrages eksternt vurderingsmand.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen efter principperne i bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, gendlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau. Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme' for det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Tekniske installationer

Tekniske installationer værdiansættes til anskaffelseskostprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over en forventede levetid på 10 år.

Andre investeringsaktiver

Investeringsaktiver omfatter finansielle aktiver til dagsværdi. Klassificeringen afhænger af det formål som investeringerne blev erhvervet med henblik på. Ledelsen fastsætter klassificeringen af sine investeringer ved første indregning og revurderer denne ved udgangen af hver regnskabsperiode.

Målingen ved første indregning såvel som den efterfølgende måling af investeringsaktiver sker til dagsværdi. Fastsættelsen af dagsværdien og klassifikationen af værdireguleringer i regnskab på finansielle instrumenter afhænger af, om instrumenterne indgår i koncernens handelsbeholdning. Koncernens finansielle instrumenter indgår som udgangspunkt i handelsbeholdningen.

Finansielle instrumenter, der indgår i handelsbeholdningen, måles til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen. Målingen af finansielle instrumenter til dagsværdi er konsistent med koncernens interne risikostyring, der baseres på markedsrettet eksponering af risikobehæftede aktiver og passiver.

Finansielle aktiver indregnes eller ophører med at være indregnet på afregningsdatoen. Børsnoterede finansielle aktiver måles til dagsværdi ud fra lukkekursen på balancedagen, eller hvis en sådan ikke foreligger, en anden offentliggjort kurs, der må antages bedst at svare hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indregnes og måles til dagsværdi, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Gældsforpligtelser

Gæld måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles gæld til amortiseret kostpris.

Udbytte

Udbytte afsættes først som en forpligtelse i regnskabet på det tidspunkt, hvor dette vedtages på generalforsamling. Det udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

I posten indgår nettolejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af selskabets ejendomme og administration af selskabet..

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede selskaber, udbytte fra andre værdipapirer og kapitalandele samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele. Derudover indregnes beløb forbundet med forvaltning af investeringsaktiver, herunder kurtage og provisioner ved køb og salg af værdipapirer og kapitalandel mv.

Aktuel og udskudt skat

Selskabet har investeret over 90% af sine aktiver i ejendomme, hvorfor selskabets skattepligtige indkomst anses for indtjent af moderselskabet. Som konsekvens heraf påhviler der ikke selskabet aktuel eller udskudt skat.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke kontante driftsposter og ændring i driftskapital.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af ejendomme og aktiviteter samt køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt betaling af udbytte til moderselskab.

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.