

# Årsrapport 2024

## 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 28. april 2025

**Dirigent: Gitte Dahl**

## Indhold

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

## Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på 87,3 mio. kr. og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på 1.573,0 mio. kr. og en egenkapital på 1.529,0 mio. kr.

Årets resultat er positivt påvirket af ejendommenes regulering til dagsværdi, som i 2024 udgør 19,2 mio. kr.

Årets resultat før skat og værdiregulering udgør 64,2 mio. kr. mod forventet 50 mio. kr., det skyldes en forskydning mellem vedligeholdelses- og forbedringsomkostninger.

Udlejningen har i lighed med tidligere år været på et stabilt niveau.

Der er ikke udbetalt udbytte i regnskabsåret 2024. 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 efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

## Forventninger til 2025

I 2025 forventes et resultat før skat og værdireguleringer i niveauet 49 mio.kr. forudsat et normaliseret driftsafkast samt en uændret portefølje. Derudover kan resultatet for 2025 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.	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsætning	80.716	81.422	77.873	77.100	80.954
Resultat af ordinær drift	83.366	-33.324	183.757	118.265	105.087
Årets resultat	87.312	-26.707	162.488	126.447	105.773
Aktiver	1.572.972	1.485.629	1.643.539	1.477.332	1.467.571
Egenkapital	1.529.036	1.441.724	1.593.431	1.430.943	1.419.494
Gennemsnitligt ansatte	0	0	1	0	0
<b>Nøgletal</b>					
Resultat af finansiel drift (x1000)	3.946	6.617	-21.269	8.182	686
Materielle anlægsaktiver (x1000)	1.472.320	1.377.632	1.505.983	1.396.110	1.346.309
Egenkapitalforrentning før skat	5,9%	-1,8%	10,7%	8,8%	7,7%

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

<b>Navn:</b> Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S	<b>Adresse:</b> Midtermolen 1 DK-2100 København Ø	<b>Telefonnummer:</b> +45 38 20 24 00
<b>CVR:</b> CVR 26 86 01 99	<b>Kommune:</b> København	<b>e-mail:</b> <a href="mailto:service@norli.dk">service@norli.dk</a>
		<b>Hjemmeside</b> <a href="http://www.norli.dk">www.norli.dk</a>

## Bestyrelse

Gitte Dahl <i>Formand</i>	Claude Emile Frigout Reffs	Hasse Lucht
------------------------------	----------------------------	-------------

## Direktion

Claude Emile Frigout Reffs  
*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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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, 31. marts 2025

  
Claude Emile Frigout Reffs  
Administrerende direktør

### Bestyrelse

København, 31. marts 2025

  
Gitte Dahl  
Formand

  
Claude Emilie Frigout Reffs

  
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 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

onsbevis, 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 31. marts 2025  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard  
statsaut. revisor  
mne28632

Berk Akbay  
statsaut. revisor  
mne50155

# Resultatopgørelse

DKKt	Note	2024	2023
<b>Resultatopgørelse</b>			
Nettoomsætning		80.716	81.422
Andre eksterne omkostninger	1	-16.546	-19.274
<b>Bruttoresultat</b>		<b>64.170</b>	<b>62.148</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	19.196	-95.472
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>83.366</b>	<b>-33.324</b>
Andre finansielle indtægter	2	4.242	7.383
Andre finansielle omkostninger	3	-296	-765
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>87.312</b>	<b>-26.707</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>	4	<b>87.312</b>	<b>-26.707</b>

## Balance

DKKt	Note	2024	2023
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	1.472.320	1.377.632
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.472.320</b>	<b>1.377.632</b>
Andre tilgodehavender		552	1.490
Andre værdipapirer og kapitalandele		99.444	102.128
Likvide beholdninger		656	4.379
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>100.652</b>	<b>107.997</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.572.972</b>	<b>1.485.629</b>

## Balance

DKKt	Note	2024	2023
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud		1.429.036	1.341.724
<b>Egenkapital</b>		<b>1.529.036</b>	<b>1.441.724</b>
Anden gæld	6	27.512	35.970
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.512</b>	<b>35.970</b>
Gæld tilknyttede virksomheder	7	300	0
Anden gæld	8	16.124	4.921
Periodeafgrænsningsposter	9	0	3.014
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.424</b>	<b>7.934</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.572.972</b>	<b>1.485.629</b>

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10
Koncerninterne transaktioner	11
Hoved - og nøgletal	12
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	13
Anvendt regnskabspraksis	14

## Pengestrømsopgørelse

DKKt	2024	2023
Nettoomsætning	80.716	81.422
Driftsomkostninger	-16.546	-19.274
Ændring i driftskapital	4.789	6.578
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>68.959</b>	<b>68.726</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-296	-765
Øvrige finansielle indtægter	359	7.383
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>69.022</b>	<b>75.343</b>
Køb/salg af værdipapirer	3.290	32.033
Afgang ejendomme	160	46.648
Tilgang ejendomme	-76.195	-27.715
<b>Pengestrømme investeringsaktivitet</b>	<b>-72.745</b>	<b>50.966</b>
Betalt udbytte	0	-125.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>0</b>	<b>-125.000</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-3.723</b>	<b>1.310</b>
Likvider 1. januar	4.379	3.069
<b>Likvider 31. december</b>	<b>656</b>	<b>4.379</b>

## Egenkapitalopgørelse

DKKt	Aktiekapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte Proposed dividend	Egenkapital Total
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2023</b>	<b>100.000</b>	<b>1.368.431</b>	<b>125.000</b>	<b>1.593.431</b>
Resultat		-26.707	0	-26.707
Forslået udbytte		0	0	0
Udbetalt udbytte		0	-125.000	-125.000
<b>Egenkapitalen pr. 31. december 2023</b>	<b>100.000</b>	<b>1.341.724</b>	<b>0</b>	<b>1.441.724</b>
Resultat		87.312	0	87.312
Foreslået udbytte		0	0	0
Udbetalt udbytte		0	0	0
<b>Egenkapital pr. 31. december 2024</b>	<b>100.000</b>	<b>1.429.036</b>	<b>0</b>	<b>1.529.036</b>

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

# 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 2024 ud over direktionen ikke haft ansatte. Der har ikke været udbetalt vederlag til direktion eller bestyrelse.

## Note 2 Andre finansielle indtægter

Kursregulering investeringsforeninger	3.883	7.286
Renteindtægter øvrige	298	11
Øvrige finansielle indtægter	60	85
<b>Renteindtægter i alt</b>	<b>4.242</b>	<b>7.383</b>

## Note 3 Øvrige finansielle omkostninger

Tab ved salg af ejendom	0	-765
Renteudgifter bank	-296	0
<b>Renteudgifter i alt</b>	<b>-296</b>	<b>-765</b>

## Note 4 Resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til egenkapitalen	87.312	-26.707
<b>Disponeret i alt</b>	<b>87.312</b>	<b>-26.707</b>

## Note 5 Materielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum primo	1.095.781	1.115.479
Regulering primo	1.787	0
Årets tilgang	76.195	27.715
Årets afgang	-160	-47.413
<b>Anskaffelsessum i alt</b>	<b>1.173.603</b>	<b>1.095.781</b>
Opskrivninger primo	485.272	491.344
Regulering primo	-27.905	0
Årets opskrivninger	44.303	7.108
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger ved årets afgang	-543	-13.180
<b>Opskrivninger i alt</b>	<b>501.127</b>	<b>485.272</b>
Nedskrivninger primo	-203.421	-100.840
Regulering primo	26.118	0
Årets nedskrivninger	-25.107	-102.581
<b>Nedskrivninger i alt</b>	<b>-202.410</b>	<b>-203.421</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.472.320</b>	<b>1.377.632</b>

I 2024 er selskabet overgået til at opgøre markedsværdierne fra afkastmetode til en DCF-model, hvilket ikke har haft væsentlig effekt på markedsværdierne.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, gennulejningsmuligheder, 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 4,57% ultimo 2024 mod 4,41% ultimo 2023.

Ejendommene er værdiansat efter DCF-modellen med en budgetperiode på 10 år.

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. m<sup>2</sup> udgør 1.629 kr.

Den gennemsnitlige værdi ultimo 2024 udgør 28.924 kr. pr. kvm. mod 27.019 kr. pr. kvm. ultimo 2023

#### Note 6 Andre investeringsaktiver

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

Dagsværdien ultimo regnskabsåret udgør t.kr. 99.444. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 3.883.

#### Note 7 Langfristede gældsforpligtelser

Indskud fra lejere t.kr. 24.526 forfalder mere end fem år efter balancetidspunktet.

#### Note 8 Gæld til tilknyttede virksomheder

Mellemregning Norli Liv og Pension A/S	300	0
<b>Gæld/tilgodehavende hos tilknyttede selskaber ultimo</b>	<b>300</b>	<b>0</b>

#### Note 9 Anden gæld

Diverse kreditorer	3.160	3.637
Skyldige omkostninger	4.936	1.283
Indskud fra lejere	8.027	0
<b>Anden gæld</b>	<b>16.124</b>	<b>4.921</b>

Anden gæld forfalder inden for 5 år.

#### Note 10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodiseret driftsposter i relation til selskabets ejendomme.

#### Note 11 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse på i alt 5 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 administrationsselskabets 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 5 mio. kr.

#### Note 12 Koncerninterne transaktioner (nærtstående parter)

Nærtstående parter omfatter

- a) selskabets direktion og bestyrelse samt disse personers relaterede familiemedlemmer
- b) selskaber kontrolleret af medlemmer af direktionen eller bestyrelsen
- c) 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 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	4.485

#### Note 13 Hoved- og nøgletal

Der henvises til ledelsesberetningen på side 3

#### Note 14 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					
Tabel 1 - Ændring i afkastprocent			Ændring -1,00%	Uændret	Ændring +1,00%
Ændring i afkastprocent	pct		-1,00%	0,00%	1,00%
Ændring i markedsværdi	mio. kr.		487,8	0	-308,2
Markedsværdi mio. kr.	mio. kr.		1960	1472	1164
Tabel 2 - Ændring strukturel tomgang			Ændring -1,00%	Uændret	Ændring +1,00%
Ændring i strukturel tomgang	pct		-1,00%	0,00%	1,00%
Ændring i markedsværdi	mio. kr.		7,5	0	-17,5
Markedsværdi mio. kr.	mio. kr.		1480	1472	1455

## Note 15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Norli Liv og Pension Ejendomsinvest A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil 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 ekstern 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, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, gendrejningsmuligheder, 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 anskaffelsesværdien 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 reviderer 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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### 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

### Ordinær drift

Huslejeindtægter består af modtagne huslejebetalinger på udlejede ejendomme. Eksterne udgifter består af direkte henførbare udgifter forbundet med driften.

### 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

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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Rhod Søndergaard

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 30b7573c-a2a0-46ac-bc57-2faebed6e490

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-03-31 07:42:54 UTC



## Berk Akbay

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d87980e7-3a95-4f5e-88d4-409a14a3f1ef

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-04-01 13:22:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter