

Ejendomsselskabet DIP A/S

c/o Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 10361834

Årsrapport 2018

31. regnskabsår

Indhold

Side

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

2

Ledelsesberetning

3

Påtegning og erklæring

Ledespåtegning

4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

5

Årsregnskab 2018

Resultatopgørelse

7

Balance

8

Noter

10

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet DIP A/S
Adresse, postnr. by	Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	10 36 18 34
Datterselskab til	Danske civil og akademiingeniørers Pensionskasse Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
	Bestyrelse Søren Kolbye Sørensen Mads Stougaard Mikkel Svenstrup
	Direktion: Erik Veedfald
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning 2018

Selskabets virksomhed omfatter investering i og drift af fast ejendom herunder skovejendom.

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på t.kr. 66.632, og balancen pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på t.kr. 553.246.

Årets resultat er påvirket af positiv værdiregulering af ejendomme og kapitalandele i ejendomsinteressentskaber på netto t.kr. 58.872. Da fastlæggelse af dagsværdier af ejendomme er forbundet med væsentlige skøn, er det valgt at indhente eksterne mæglervurderinger på disse for at understøtte værdierne.

En irsk skovinvestering, foretaget via interessentskabet DanWood Invest I/S, er afhændet til tredjemand og endeligt afregnet i starten af 2018. På en ekstraordinær generalforsamling den 15. februar 2018 blev der truffet beslutning om at foretage en ekstraordinær udlodning på 171.369 t.kr. til modervirksomheden Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse (DIP).

Det er bestyrelsens opfattelse, at resultatopgørelse og balance med tilhørende noter - også under hensyntagen til tiden efter regnskabsårets udgang - indeholder alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af resultatet af virksomheden i det forløbne år og selskabets økonomiske stilling ved årets slutning.

Den forløbne del af regnskabsåret 2019 har udviklet sig tilfredsstillende, og der forventes et positivt resultat for regnskabsåret 2019 før værdiregulering af ejendomme.

Det fortsat lave renteniveau bidrager til at stabilisere ejendomsmarkedet for især velbeliggende ejendomme. Stigende købsinteresse fra bl.a. udenlandske investorer, danske institutionelle investorer og private investorer har bidraget til øget omsætning af ejendomme, og der synes også fremover at være generel god investorinteresse, hvilket har bidraget til højere værdiansættelse af ejendomme med god beliggenhed.

Selskabskapitalen er ejet af Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse (DIP), Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg. Ejendomsselskabet DIP A/S indgår i koncernregnskabet for DIP.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til regnskabets aflæggelse ikke indtrådt forhold, der af ledelsen vurderes at have nævneværdig indflydelse på selskabets finansielle situationen i forhold til årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Ejendomsselskabet DIP A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21. februar 2019.

Direktion:


Erik Veedfald

Bestyrelse:


Søren Kolbye Sørensen


Mikkel Svenstrup


Mads Stougaard

Årsrapporten er godkendt på generalforsamlingen den 21. februar 2019.

Dirigent: Steen Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet DIP A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet DIP A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 regnskabsbrugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 21. februar 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Karstensen
statsaut. revisor
mne16615

Resultatopgørelse

RESULTATOPGØRELSE OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER

(1.000 kr.)	Note	2018	2017
Lejeindtægter	1	5.347	5.207
Ejendomsomkostninger	1	-9.039	-2.492
Administrationsomkostninger		-345	-271
Omkostninger i alt		-9.384	-2.763
Bruttoresultat		-4.037	2.444
Værdiregulering af investeringsejendomme	2	16.576	2.929
Andel af resultat efter skat i associerede virksomheder	3	54.441	30.033
Finansielle indtægter	4	10	0
Finansielle omkostninger	5	-358	-352
Resultat af finansielle poster		70.669	32.610
Resultat for skat		66.632	35.054
Skat af årets resultat	6	-	-
ÅRETS RESULTAT		66.632	35.054
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		54.441	30.033
Overført til overført overskud		12.191	5.021
I ALT		66.632	35.054

Balance

AKTIVER

(1.000 kr.)	Note	2018	2017
Investeringsjendomme	7	100.674	84.087
Materielle anlægsaktiver i alt		100.674	84.087
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	464.193	560.559
Finansielle anlægsaktiver i alt		464.193	560.559
Anlægsaktiver i alt		564.867	644.646
Andre tilgodehavender		4.739	4.784
Likvide beholdninger		2.566	14.290
Omsætningsaktiver i alt		7.305	19.074
AKTIVER I ALT		572.172	663.720

Balance

PASSIVER

(1.000 kr.)	Note	2018	2017
Aktiekapital	9	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10	289.125	338.031
Overført overskud	11	64.121	119.952
Egenkapital i alt		553.246	657.983
Skyldige omkostninger	12	7.106	462
Gæld til tilknyttet virksomhed		9.306	2.872
Deposita og forudbetalt leje		2.514	2.403
Kortfristede gældsforpligtelser		18.926	5.737
PASSIVER I ALT		572.172	663.720
Eventualforpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Noter

(1.000 kr.) 2018 2017

Note 1. Lejeindtægter og ejendomsomkostninger

Lejeindtægter		
Himmelev	5.347	5.207
	5.347	5.207
Ejendomsomkostninger		
Himmelev	-9.039	-2.492
	-9.039	-2.492
Administrationskomkostninger	-345	-271
Lejeindtægter og ejendomsomkostninger i alt	-4.037	2.444

Selskabet har via ejendomsadministrator beskæftiget et antal varmemestre.

Der er ikke afholdt løn i selskabet i 2017 og 2018.

Der er ikke afholdt vederlag til direktion og bestyrelse.

Note 2. Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering, jf. note 7	16.576	2.929
	16.576	2.929

Note 3. Andel af resultat efter skat i associerede virksomheder

Lejeindtægter		
Dalgas Have	22.489	22.138
Danwood Invest I/S	0	0
	22.489	22.138
Ejendomsomkostninger		
Dalgas Have	-10.434	-9.128
Danwood Invest I/S	0	-201
	12.055	12.809
Renter	90	21
Værdiregulering, jf. note 8	42.296	17.203
Andel af resultat efter skat i associerede virksomheder	54.441	30.033

Note 4. Finansielle indtægter

Renter ejendomme	10	0
	10	0

Note 5. Finansielle omkostninger

Bankrenter	33	30
Andre renter og gebyrer	78	70
Renter af mellemværende med tilknyttet virksomhed	247	252
	358	352

Noter

(1.000 kr.)

2018

2017

Note 6. Skat af årets resultat

Ved udtræden af 90% ordningen, jf. selskabsskatteloven § 3a, påhviler der selskabet en udskudt skat på t.kr. 51.078.

Note 7. Materielle anlægsaktiver, investeringsejendomme

Anskaffelsessum 1. januar 2018	62.465	62.191
Årets tilgang	11	274
Anskaffelsessum 31. december 2018	62.476	62.465
Værdiregulering 1. januar 2018	21.622	18.693
Årets værdiregulering	16.576	2.929
Værdiregulering 31. december 2018	38.198	21.622
	100.674	84.087

Investeringsejendomme omfatter Himmelev Strandpark, Roskilde

Afkastprocent	3,6	3,8
---------------	-----	-----

Selskabet måler investeringsejendommene til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres med afkastkravet tillagt 1,5% inflation.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Terminalværdien udgør 69% af ejendommens værdi pr. 31.december 2018.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet eksterne mæglervurderinger.

Seneste offentlig vurdering af fast ejendom er t.kr. 19.080

Noter

(1.000 kr.)

2018

2017

Note 8. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele før op- og nedskrivning i interessentskaber fremkommer således (t.kr.):

Ifølge årsrapporter for 2018	Dalgas Have I/S	DanWood Invest I/S
Fast ejendom m.v., anskaffelsessum	471.605	0
Andre aktiver	662	0
	<u>472.267</u>	<u>0</u>
Gæld m.v.	-25.871	0
	<u>446.396</u>	<u>0</u>
Selskabets andel heraf	215.297	0
	48,23%	
Der fremkommer således:		
Saldo 1. januar 2018	212.590	38.022
Indbetalt/udbetalt netto	-14.567	-38.022
Resultat 2018	17.275	0
	<u>215.298</u>	<u>0</u>
Saldo 31. december 2018	215.298	0

Dalgas Have I/S, Frederiksberg (48,23%)

Regnskabsmæssig indre værdi inkl. byggerenter (t.kr. 5.209) 31. december	220.507	217.799
Værdiregulering 1. januar	201.390	192.266
Årets værdiregulering	42.296	9.124
	<u>243.686</u>	<u>201.390</u>
Bogført værdi pr. 31. december	464.193	419.189

DanWood Invest I/S, København (50%)

Regnskabsmæssig indre værdi inkl. købsomkostninger (t.kr. 313) 31. december	0	38.023
Værdiregulering 1. januar	103.347	95.268
Afgang	-103.347	0
Årets værdiregulering	0	8.079
	<u>0</u>	<u>103.347</u>
Bogført værdi pr. 31. december	0	141.370
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	464.193	560.559

Noter

(1.000 kr.)	2018	2017
-------------	------	------

Note 9. Egenkapital

Aktiekapital 31. december	200.000	200.000
---------------------------	---------	---------

Selskabets aktiekapital består af 200.000 aktier af kr. 1.000, i alt kr. 200.000.000.
Selskabets aktiekapital er ikke ændret i de sidste 5 år.

Note 10. Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Saldo 1. januar	338.031	307.998
Overført til frie reserver	-103.347	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	54.441	30.033
Saldo 31. december	289.125	338.031

Note 11. Overført overskud

Overført overskud 1. januar	119.952	114.931
Overført fra reserve for nettoopskrivning	103.347	0
Udlodning	-171.369	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	12.191	5.021
Overført overskud 31. december	64.121	119.952

Note 12. Skyldige omkostninger

Revision	37	32
Andet	7.069	430
I alt	7.106	462

Note 13. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for gæld i interessentskaber, gælden udgør t.kr 25.871
Gælden fremgår af note 8. Selskabet har derudover ingen eventualforpligtelser.

Note 14. Nærtstående parter

Selskabets nærtstående part er Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse, selskabets ledelse samt associerede virksomheder.
Der har i 2018 været følgende koncerninterne transaktioner, der er gennemført på markedsvilkår.

Administrationsvederlag	231	223
Renter af mellemregning	247	642
Leje af grund	5.130	5.130

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

Noter

Note 15. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DIP A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning om måling

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabsmæssige skøn

Ved regnskabsudarbejdelsen anvendes der skøn og vurderinger, som påvirker størrelsen af aktiver og forpligtelser og dermed resultatet i indeværende og kommende år. De væsentligste skøn og vurderinger vedrører fastsættelse af dagsværdi på ejendomme.

De anvendte skøn og vurderinger er baseret på forudsætninger, som ledelsen anser for forsvarlige, men som i sagens natur er behæftet med usikkerhed.

Ledelsen har individuelt fastsat dagsværdien på ejendomme ud fra afkastprocenter og forventet driftsresultat for hver ejendom. Afkastprocenten afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmuligheder, indretning og vedligeholdelsesstandard samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejernes bonitet. Til understøttelse af de fastsatte værdier er der indhentet mæglervurderinger.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

I resultatopgørelsen indregnes årets periodiserede huslejeindtægt. Huslejeindtægter indgås før statutidspunktet, der vedrører efterfølgende år, indregnes under posten deposita og forudbetalt leje.

Ejendomsomkostninger

I ejendommens driftsomkostninger indregnes årets periodiserede omkostninger til ejendomsadministration, skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, honorarer til konsulenter og advokater, kontorhold mv.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel intern avance/tab.

Værdireguleringer af investeringsejendomme.

Posten indeholder de værdireguleringer, som foretages, i forbindelse med at investeringsejendomme optages til dagsværdi samt andre reguleringer vedrørende associerede virksomheder, der består af selskabets andel af ejendomsinteressent-skabernes resultater samt værdiregulering af ejendomsinteressent-skabernes investeringsejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, urealiserede og realiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat

Da selskabet er et 100 % ejet datterselskab af Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse, og mere end 90 % af selskabets aktiver er ejendomme, er selskabet omfattet af selskabsskattelovens § 3a.

Der udgiftsføres og afsættes derfor ikke selskabsskat af årets resultat, da selskabets skattepligtige indkomst anses for omfattet af Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse.

En eventuel udskudt skat, der kan fremkomme ved udtræden af ordningen med selskabsskattelovens § 3a, er oplyst i note 5.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme:

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende efter DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investerings ejendomme 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 og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, 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 i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder (ejendomsinteressentskaber)

Selskabets ideelle andel af interessentskabernes resultat indregnes i resultatopgørelsen. Selskabets ideelle andel af kapitalindestående i interessentskaber værdiansættes med udgangspunkt i deres regnskabsmæssige indre værdi.

I ejendomsinteressentskaberne optages ejendomme til anskaffelsværdi. Der foretages værdiregulering af ejendommene til dagsværdi i overensstemmelse med selskabets praksis for direkte ejede investerings ejendomme.

Eventuelle opskrivninger i forhold til anskaffelsværdien bindes via overskudsdisponeringen på reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Poster i fremmed valuta.

Poster i fremmed valuta omregnes til statusdagens officielle valutakurs, og realiserede og urealiserede valutakursreguleringer indgår i resultatopgørelsen.

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.

Gældsforpligtelser.

Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser omfatter forpligtelser i henhold til lejelovens bestemmelser. Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Lovlige vedligeholdelsesudgifter måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsposter måles til amortiseret kostpris.