

**Ejendomsselskabet DIP A/S**  
**c/o Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse**  
**Dirch Passers Allé 76**  
**2000 Frederiksberg**  
**(CVR-nr. 10361834)**

**Årsrapport for 2016**

**30. regnskabsår**

<b><u>Indhold</u></b>	<b><u>Side</u></b>
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

## Ledelsesberetning 2016

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på t.kr. 25.279, og balancen pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 622.929.

Årets resultat er påvirket af positiv værdiregulering af ejendomme og kapitalandele i ejendomsinteressentskaber på netto t.kr. 11.617. Da fastlæggelse af dagsværdier af ejendomme er forbundet med væsentlige skøn, er det valgt at indhente eksterne mæglervurderinger på disse for at understøtte værdierne.

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 2017 har udviklet sig tilfredsstillende, og der forventes et positivt resultat for regnskabsåret 2017 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.

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 9. februar 2017.

Direktion:



Erik Veedfald

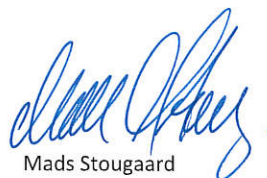
Bestyrelse:



Søren Kolbye Sørensen



Torben Visholm



Mads Stougaard

Årsrapporten er godkendt på generalforsamlingen den 9. februar 2017.



Dirigent: Lars Blaabjerg Christensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet DIP A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet DIP A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 virksomheden 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. 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.
- ▶ 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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.

Frederiksberg, den 9. februar 2017

Ernst & Young

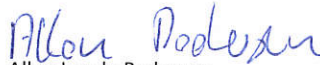
Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Ole Karstensen

Statsaut. Revisor



Allan Lunde Pedersen

Statsaut. revisor

# Resultatopgørelse

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

(1.000 kr.)	Note	2016	2015
Lejeindtægter	1	5.218	5.159
Ejendomsomkostninger	1	-2.745	-3.188
Administrationsomkostninger		-289	-258
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>-3.034</b>	<b>-3.446</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.184</b>	<b>1.713</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2	1.616	-2.935
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>3.800</b>	<b>-1.222</b>
Andel af resultat efter skat i associerede virksomheder	3	22.194	82.541
Finansielle indtægter		0	-1
Finansielle omkostninger	4	-715	-988
<b>Resultat af finansielle poster</b>		<b>21.479</b>	<b>81.552</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>25.279</b>	<b>80.330</b>
Skat af årets resultat	5	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>25.279</b>	<b>80.330</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		22.194	82.541
Overført til overført overskud		3.085	-2.211
<b>I ALT</b>		<b>25.279</b>	<b>80.330</b>

# Balance

## AKTIVER

(1.000 kr.)	Note	2016	2015
Investeringsjendomme		80.884	79.268
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	6	<b>80.884</b>	<b>79.268</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	541.127	530.678
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>541.127</b>	<b>530.678</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>622.011</b>	<b>609.946</b>
Andre tilgodehavender		5.593	4.895
Likvide beholdninger		8.056	8.655
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>13.649</b>	<b>13.550</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>635.660</b>	<b>623.496</b>



**PASSIVER**

<b>(1.000 kr.)</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Aktiekapital	8	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	9	307.998	285.804
Overført overskud	10	114.931	111.846
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>622.929</b>	<b>597.650</b>
Skyldige omkostninger	11	286	125
Gæld til tilknyttet virksomhed		10.207	23.481
Deposita og forudbetalt leje		2.238	2.240
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>		<b>12.731</b>	<b>25.846</b>
<b>GÆLD I ALT</b>		<b>12.731</b>	<b>25.846</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>635.660</b>	<b>623.496</b>
Eventualforpligtelser	12		
Nærtstående parter	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

# Noter

(1.000 kr.)	2016	2015
-------------	------	------

## Note 1. Lejeindtægter og ejendomsomkostninger

<b>Lejeindtægter</b>		
Himmelev	5.218	5.159
	<b>5.218</b>	<b>5.159</b>
<b>Ejendomsomkostninger</b>		
Himmelev	-2.745	-3.188
	<b>-2.745</b>	<b>-3.188</b>
<b>Administrationskomkostninger</b>	-289	-258
<b>Lejeindtægter og ejendomsomkostninger i alt</b>	<b>2.184</b>	<b>1.713</b>

Selskabet har via ejendomsadministrator beskæftiget et antal varmemestre .

Der er ikke afholdt løn i selskabet i 2015 og 2016.

Der er ikke afholdt vederlag til direktion og bestyrelse.

## Note 2. Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering, jf. note 6	1.616	-2.935
	<b>1.616</b>	<b>-2.935</b>

## Note 3. Andel af resultat efter skat i associerede virksomheder

<b>Lejeindtægter</b>		
Dalgas Have	21.501	21.320
Danwood	1.352	1.732
	<b>22.853</b>	<b>23.052</b>
<b>Ejendomsomkostninger</b>		
Dalgas Have	-10.231	-9.494
Danwood	-435	-356
	<b>12.187</b>	<b>13.202</b>
Renter	6	0
Værdiregulering, jf. note 7	10.001	69.339
<b>Andel af resultat efter skat i associerede virksomheder</b>	<b>22.194</b>	<b>82.541</b>

## Note 4. Finansielle omkostninger

Bankrenter	42	18
Andre renter	31	22
Renter af mellemværende med tilknyttet virksomhed	642	947
Valutakursregulering	0	1
	<b>715</b>	<b>988</b>

# Noter

(1.000 kr.)

2016

2015

## Note 5. Skat af årets resultat

Ved udtræden af 90% ordningen, jf. selskabsskatteloven § 3a, påhviler der selskabet en udskudt skat på t.kr. 68.204.

## Note 6. Materielle anlægsaktiver, investeringsejendomme

Anskaffelsessum 1. januar 2016	62.191	62.191
<b>Anskaffelsessum 31. december 2016</b>	<b>62.191</b>	<b>62.191</b>
Værdiregulering 1. januar 2016	17.077	20.012
Årets værdiregulering	1.616	-2.935
<b>Værdiregulering 31. december 2016</b>	<b>18.693</b>	<b>17.077</b>
<b>Balanceværdi 31. december 2016</b>	<b>80.884</b>	<b>79.268</b>

Investeringsejendomme omfatter Himmelev Strandpark, Roskilde

Afkastprocent	4,0	4,0
---------------	-----	-----

Seneste offentlig vurdering af fast ejendom er t.kr. 18.600  
Grundværdi t.kr. 10.507

## Note 7. Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Ifølge årsrapporter for 2016	Dalgas Have	
	I/S	DanWood I/S
Fast ejendom m.v., anskaffelsessum	459.972	73.889
Andre aktiver	540	3.537
	460.512	77.426
Gæld m.v.	-24.767	-979
	435.745	76.447
Selskabets andel heraf	<b>210.160</b>	<b>38.224</b>
	48,23%	50,0%
Der fremkommer således:		
Saldo 1. januar 2016	210.631	37.306
Indbetalt/udbetalt netto	-16.876	0
Resultat 2016	16.405	918
<b>Saldo 31. december 2016</b>	<b>210.160</b>	<b>38.224</b>

# Noter

(1.000 kr.)	2016	2015
<b>Note 7. Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)</b>		
<b>Dalgas Have I/S, Frederiksberg (48,23%)</b>		
Regnskabsmæssig indre værdi inkl. byggerenter (t.kr. 5.209) 31. december	215.369	215.839
Værdiregulering 1. januar	189.007	143.925
Årets værdiregulering	3.259	45.082
Værdiregulering 31. december	192.266	189.007
<b>Bogført værdi pr. 31. december</b>	<b>407.635</b>	<b>404.846</b>
<b>DanWood I/S, København (50%)</b>		
Regnskabsmæssig indre værdi inkl. købsomkostninger (t.kr. 313) 31. december	38.224	37.306
Værdiregulering 1. januar	88.526	64.269
Årets værdiregulering	6.742	24.257
Værdiregulering 31. december	95.268	88.526
<b>Bogført værdi pr. 31. december</b>	<b>133.492</b>	<b>125.832</b>
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b>541.127</b>	<b>530.678</b>
<b>Note 8. Egenkapital</b>		
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.		
<b>Note 9. Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>		
Saldo 1. januar	285.804	203.263
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	22.194	82.541
<b>Saldo 31. december</b>	<b>307.998</b>	<b>285.804</b>
<b>Note 10. Overført overskud</b>		
Overført overskud 1. januar	111.846	114.057
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	3.085	-2.211
<b>Overført overskud 31. december</b>	<b>114.931</b>	<b>111.846</b>

# Noter

(1.000 kr.)	2016	2015
-------------	------	------

## Note 11. Skyldige omkostninger

Revision	45	30
Andet	241	95
<b>I alt</b>	<b>286</b>	<b>125</b>

## Note 12. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for gæld i interessentskaber, gælden udgør t.kr. 25.746. Gælden fremgår af note 7. Selskabet har derudover ingen eventualforpligtelser.

## Note 13. Nærtstående parter

Selskabets nærtstående part er Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse, selskabets ledelse samt associerede virksomheder.

Der har i 2016 været følgende koncerninterne transaktioner:

Administrationsvederlag	223	227
Renter af mellemregning	642	947
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 14. Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DIP A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Der er sket en reklassifikation mellem lejeindtægter, ejendomsomkostninger, renteindtægter og resultat af kapitalandele. Lejeindtægter er mindsket med t.kr. 23, ejendomsomkostninger mindsket med t.kr. 12, og renteindtægter mindsket med t.kr. 6. Resultat af kapitalandele er tilsvarende forøget. Reklassifikationen har ikke haft effekt på årets resultat og egenkapitalen.

Derudover er 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 indværende 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 lejekontraktens løbetid, lejeregulering og lejernes bonitet. Til understøttelse af de fastsatte værdier er der indhentet mæglervurderinger.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

I resultatopgørelsen indregnes årets periodiserede huslejeindtægt. Huslejeindtægter indgået før statustidspunktet, 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

Investeringsejendomme:

Investeringsaktiver måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling måles til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastkrav). Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet eksterne mæglervurderinger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering".

##### 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 anskaffelsessværdi. Der foretages værdiregulering af ejendommene til dagsværdi i overensstemmelse med selskabets praksis for direkte ejede investeringsejendomme.

Eventuelle opskrivninger i forhold til anskaffelsessværdien 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 forpligtigelse, og det er sandsynligt at indfrielse af forpligtigelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Lovlige vedligeholdelsesudgifter måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsposter måles til amortiseret kostpris.