

# Ejendomsselskabet DIP A/S

c/o P+, Pensionskassen for Akademikere  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 10361834

## Årsrapport for 2021

35. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. februar 2022

---

Inge Leth  
Dirigent

## **Ejendomsselskabet DIP A/S**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ejendomsselskabet DIP A/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet DIP A/S c/o P+, Pensionskassen for Akademikere Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
Telefax	70 30 20 21 (administrator)
E-mail	dst@dip.dk
CVR-nr.	10361834
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Bestyrelse</b>	Søren Kolbye Sørensen Anders Christian Schelde Mads Janus Stougaard
<b>Direktion</b>	Lars Blaabjerg Christensen, Direktør
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

## **Ejendomsselskabet DIP A/S**

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet DIP A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 22. februar 2022

### **Direktion**

Lars Blaabjerg Christensen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Søren Kolbye Sørensen  
Formand

Anders Christian Schelde

Mads Janus Stougaard

## **Ejendomsselskabet DIP A/S**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet DIP A/S**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet DIP A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- \* 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er 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 22. februar 2022

### **EY Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne34495

## **Ejendomsselskabet DIP A/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af investering i og drift af investeringsejendomme, direkte eller via kapitalandele i andre selskaber.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 38.251.341, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 622.565.557, og en egenkapital på kr. 534.345.237.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme udgør cirka 98 % af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2021 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Ejendomsselskabet DIP A/S

### Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Lejeindtægter		5.984.864	5.517.778
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-2.492.480</u>	<u>-953.588</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b><u>3.492.384</u></b>	<b><u>4.564.190</u></b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	<u>7.869.000</u>	<u>3.640.411</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>11.361.384</u></b>	<b><u>8.204.601</u></b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3, 4, 5	27.966.101	24.194.187
Finansielle omkostninger	6	<u>-1.076.144</u>	<u>-268.531</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b><u>38.251.341</u></b>	<b><u>32.130.257</u></b>
Selskabsskat	7	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>38.251.341</u></b>	<b><u>32.130.257</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		27.966.101	24.194.187
Overført resultat		<u>10.285.240</u>	<u>7.936.070</u>
<b>Resultatdisponering</b>		<b><u>38.251.341</u></b>	<b><u>32.130.257</u></b>



**Ejendomsselskabet DIP A/S****Balance 31. december 2021**

	<b>Note</b>	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	112.263.000	104.394.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>112.263.000</b>	<b>104.394.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	3, 4, 5	493.112.102	476.789.033
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>493.112.102</b>	<b>476.789.033</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>605.375.102</b>	<b>581.183.033</b>
Andre tilgodehavender		1.775.169	1.741.798
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.775.169</b>	<b>1.741.798</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>15.415.286</b>	<b>5.494.522</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>17.190.455</b>	<b>7.236.320</b>
<b>Aktiver</b>		<b>622.565.557</b>	<b>588.419.353</b>

## Ejendomsselskabet DIP A/S

### Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000.000	100.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		352.632.288	324.666.187
Overført resultat		81.712.949	71.427.709
<b>Egenkapital</b>		<b>534.345.237</b>	<b>496.093.896</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	84.373.163	85.835.931
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>84.373.163</b>	<b>85.835.931</b>
Anden gæld		1.069.322	3.963.945
Deposita		2.777.835	2.525.581
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.847.157</b>	<b>6.489.526</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>88.220.320</b>	<b>92.325.457</b>
<b>Passiver</b>		<b>622.565.557</b>	<b>588.419.353</b>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	9		

## **Ejendomsselskabet DIP A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DIP A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter den 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 20-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 20-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,

## **Ejendomsselskabet DIP A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

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 ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

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

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

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. og måles til dagsværdi.

### **Egenkapital**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Deposita**

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

### **Selskabsskat**

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, som helhed ejes af PAL pligtige.

## Ejendomsselskabet DIP A/S

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	100.000.000	324.666.187	71.427.709	496.093.896
Årets resultat		27.966.101	10.285.240	38.251.341
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>100.000.000</b>	<b>352.632.288</b>	<b>81.712.949</b>	<b>534.345.237</b>

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nomielt DKK 1.000

## Ejendomsselskabet DIP A/S

### Noter

#### 1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af ejendommen er der i regnskabsåret afholdt kr. 291.876 til viceværter m.fl.

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

Som led i administrationen af ejendommen er der i regnskabsåret afholdt t.kr. 216 for management af selskabet og underliggende datterselskaber til P+, Pensionskassen for Akademikere.

#### 2. Investeringsejendomme

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kostpris primo	62.476.526	62.476.526
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>62.476.526</b>	<b>62.476.526</b>
Dagsværdireguleringer primo	41.917.474	38.277.063
Årets reguleringer	7.869.000	3.640.411
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>49.786.474</b>	<b>41.917.474</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>112.263.000</b>	<b>104.394.000</b>

Selskabet ejer en ejendom beliggende i Roskilde. Ejendommen omfatter 50 beboelseslejemål.

Selskabets ejendom er 100 % udlejet pr. 31. december 2021.

Selskabet måler investeringsejendomme 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 20-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter samt terminalåret.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 20-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

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.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 1,5 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med 8.138 t.kr.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 3,68 % ultimo 2021 mod 3,56% ultimo 2020. Den gennemsnitlige værdi af ejendommen udgør ultimo 2021 kr. 27.946 pr. kvm mod kr. 25.987 pr. kvm. ultimo 2020.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mægler vurdering.

## Ejendomsselskabet DIP A/S

### Noter

#### 3. Kapitalandele i associerede virksomheder

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Saldo 1. januar	219.451.622	217.113.042
Indbetalt/udbetalt netto	-16.773.032	-16.570.196
Årets resultat i kapitalandele før værdiregulering	18.642.101	18.908.776
<b>Saldo 31. december</b>	<b>221.320.691</b>	<b>219.451.622</b>
Byggerenter 1. januar	5.209.000	5.209.000
<b>Byggerenter 31. december</b>	<b>5.209.000</b>	<b>5.209.000</b>
Værdireguleringer 1. januar	252.128.411	241.713.000
Årets reguleringer	14.454.000	10.415.411
<b>Værdireguleringer 31. december</b>	<b>266.582.411</b>	<b>252.128.411</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>493.112.102</b>	<b>476.789.033</b>

#### 4. Oplysninger vedr. kapitalandele i associerede virksomheder

##### Oplysninger fra årsrapport Dalgas Have I/S

Fast ejendom m.v., anskaffelsessum	485.221.512	480.809.383
Andre aktiver	1.090.539	1.172.823
<b>Aktiver i alt, Dalgas Have I/S</b>	<b>486.312.051</b>	<b>481.982.206</b>
Gældforpligtelser	-27.576.991	-26.844.666
<b>Gæld i alt, Dalgas Have I/S</b>	<b>-27.576.991</b>	<b>-26.844.666</b>
<b>Egenkapital jf. årsrapport Dalgas Have I/S</b>	<b>458.735.060</b>	<b>455.137.540</b>

#### 5. Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Dalgas Have I/S	Frederiksberg	48,23	221.247.919	18.642.101
			<b>221.247.919</b>	<b>18.642.101</b>

#### 6. Finansielle omkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-1.015.083	-189.979
Renteomkostninger, kreditinstitutter	-61.061	-77.552
	<b>-1.076.144</b>	<b>-267.531</b>

#### 7. Selskabsskat

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskatteovens § 3A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige

## Ejendomsselskabet DIP A/S

### Noter

#### 8. Nærtstående parter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
P+, Pensionskassen for Akademikere, gældsbev	-79.243.163	-79.243.163
P+, Pensionskassen for Akademikere, leje af grund	-5.130.000	-6.592.768
	<b><u>-84.373.163</u></b>	<b><u>-85.835.931</u></b>

*Renter på ovennævnte gældsbev:*

P+, Pensionskassen for Akademikere	-1.015.083	-189.979
	<b><u>-1.015.083</u></b>	<b><u>-189.979</u></b>

I året har der været internt faktureret lønomkostninger til vicevært (er) for kr. 273.088 fra Ejendomsselskabet ved Søerne A/S.

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af P+, Pensionskassen for Akademikere.

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

#### 9. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3 A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet en skatteforpligtelse på 69.601 t.kr.

Selskabet hæfter solidarisk for gæld i interessentskaber, gælden udgør t.kr. 27.577. Gælden fremgår af note 4.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen