

Ejendomsselskabet DIP A/S
c/o P+, Pensionskassen for Akademikere
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
(CVR-nr. 10361834)

Årsrapport for 2020

34. regnskabsår

Årsrapporten er godkendt på generalforsamlingen den 26. april 2021.

Dirigent: Sara Marie Grønning

<u>Indhold</u>	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	
Oplysninger om selskabet	3
Ledelsesberetning	4
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Årsregnskab 2020	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

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	P+, Pensionskassen for Akademikere Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
	Bestyrelse Søren Kolbye Sørensen Anders Christian Schelde Mads Janus Stougaard
	Direktion: Lars Blaabjerg Christensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning 2020

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

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på t.kr. 32.130, og balancen pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på t.kr. 496.094.

Årets resultat er påvirket af en positiv værdiregulering af selskabets direkte ejede ejendomme og ejendomme eget via kapitalandele i andre selskaber på netto t.kr. 14.055. Da fastlæggelse af dagsværdier af ejendomme er forbundet med væsentlige skøn, er det valgt at indhente eksterne mæglervurderinger på disse for at understøtte værdierne.

Der er i 2020 udloddet et ekstraordinært udbytte, jf. selskabslovens § 182, primært foranlediget af en nedsættelse af selskabskapitalen.

Den forløbne del af regnskabsåret 2021 har udviklet sig tilfredsstillende, og der forventes et positivt resultat for regnskabsåret 2021 før værdiregulering af ejendomme.

Selskabskapitalen er ejet af P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg. Ejendomsselskabet DIP A/S indgår i koncernregnskabet for P+, Pensionskassen for Akademikere.

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.

Ledespåtegning

Selskabets bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2020 for Ejendomsselskabet DIP A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26. april 2021.

Direktion:

Lars Blaabjerg Christensen

Bestyrelse:

Søren Kolbye Sørensen

Anders Christian Schelde

Mads Janus Stougaard

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 – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 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.

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.

Frederiksberg, den 26. april 2021
EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Karstensen
statsaut. revisor
mne16615

Resultatopgørelse

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER

(1.000 kr.)	Note	2020	2019
Lejeindtægter	1	5.518	5.446
Ejendomsomkostninger	1	-647	-5.649
Administrationsomkostninger	1	-307	-263
Omkostninger i alt		-954	-5.912
Bruttoresultat		4.564	-466
Værdiregulering af investeringsejendomme	2	3.640	80
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	3	24.194	11.347
Finansielle indtægter	4	0	0
Finansielle omkostninger	5	-268	-243
Resultat af finansielle poster		27.566	11.184
Resultat før skat		32.130	10.718
Skat af årets resultat	6	-	-
ÅRETS RESULTAT		32.130	10.718
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		24.194	11.347
Overført til overført overskud		7.936	-629
I ALT		32.130	10.718

Balance

AKTIVER PR. 31. DECEMBER

(1.000 kr.)	Note	2020	2019
Investeringsejendomme	7	104.394	100.754
Materielle anlægsaktiver i alt		104.394	100.754
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	476.789	464.036
Finansielle anlægsaktiver i alt		476.789	464.036
Anlægsaktiver i alt		581.183	564.790
Andre tilgodehavender		1.743	2.852
Likvide beholdninger		5.495	12.335
Omsætningsaktiver i alt		7.238	15.187
AKTIVER I ALT		588.421	579.977

Balance

PASSIVER PR. 31. DECEMBER

(1.000 kr.)	Note	2020	2019
Aktiekapital	9	100.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10	324.666	300.472
Overført overskud	11	71.428	63.492
Egenkapital i alt		496.094	563.964
Skyldige omkostninger	12	3.964	8.135
Gæld til tilknyttede virksomheder	13	85.836	5.263
Deposita og forudbetalt leje		2.527	2.615
Kortfristede gældsforpligtelser		92.327	16.013
PASSIVER I ALT		588.421	579.977
Eventualforpligtelser	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Egenkapitalopgørelse

EGENKAPITALOPGØRELSE

(1.000 kr.)	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	200.000	300.472	63.492	563.964
Kapitalnedsættelse	-100.000	0	100.000	0
Udbetalt udbytte i løbet af året	0	0	-100.000	-100.000
Periodens resultatdisponering	0	24.194	7.936	32.130
Egenkapital ultimo	100.000	324.666	71.428	496.094

Selskabets aktiekapital består af 100.000 aktier af kr. 1.000, i alt kr. 100.000.000.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2020	2019	2018	2017	2016
Saldo primo	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Kapitalnedsættelse	-100.000	0	0	0	0
Saldo ultimo	100.000	200.000	200.000	200.000	200.000

Noter

(1.000 kr.)	2020	2019
Note 1. Lejeindtægter og ejendomsomkostninger		
Lejeindtægter		
Himmelev Strandpark, Roskilde	5.518	5.446
	5.518	5.446
Ejendomsomkostninger		
Himmelev Strandpark, Roskilde	-647	-5.649
	-647	-5.649
Administrationskomkostninger	-307	-263
Lejeindtægter og ejendomsomkostninger i alt	4.564	-466
Der er ingen ansatte i selskabet. Der har i året ikke været afholdt vederlag til direktion og bestyrelse.		
Note 2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering, jf. note 7	3.640	80
	3.640	80
Note 3. Andel af resultat efter skat i associerede virksomheder		
Lejeindtægter		
Dalgas Have I/S	23.467	23.111
	23.467	23.111
Ejendomsomkostninger		
Dalgas Have I/S	-9.772	-9.878
	13.695	-9.878
Renter	84	87
Værdiregulering, jf. note 8	10.415	-1.973
Andel af resultat efter skat i associerede virksomheder	24.194	11.347
Note 4. Finansielle indtægter		
Renter ejendomme	0	0
	0	0
Note 5. Finansielle omkostninger		
Bankrenter	61	7
Andre renter og gebyrer	17	8
Renter af mellemværende med tilknyttet virksomhed	190	228
	268	243

Noter

(1.000 kr.)	2020	2019
-------------	------	------

Note 6. Skat af årets resultat

Ved udtræden af 90% ordningen, jf. selskabsskatteloven § 3a, påhviler der selskabet en udskudt skat på t.kr. 65.822.

Note 7. Materielle anlægsaktiver, investeringsejendomme

Anskaffelsessum 1. januar 2020	62.476	62.476
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december 2020	62.476	62.476
Værdiregulering 1. januar 2020	38.278	38.198
Årets værdiregulering	3.640	80
Værdiregulering 31. december 2020	41.918	38.278
	104.394	100.754

Investeringsejendomme omfatter Himmelev Strandpark, Roskilde

Afkastprocent	3,55	3,65
---------------	------	------

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.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode og en efterfølgende terminalperiode, 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.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet eksterne mæglervurderinger.

Noter

(1.000 kr.)	2020	2019
-------------	------	------

Note 8. Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Ifølge årsrapporter for 2020	Dalgas Have I/S	
Fast ejendom m.v., anskaffelsessum	480.809	475.613
Andre aktiver	1.173	1.312
	<hr/>	<hr/>
	481.982	476.925
Gæld m.v.	-26.845	-26.637
Egenkapital	<hr/>	<hr/>
	455.137	450.288
Selskabets andel heraf	219.513	217.174
	48,23%	48,23%
Der fremkommer således:		
Saldo 1. januar 2020	217.113	215.298
Indbetalt/udbetalt netto	-16.570	-16.634
Resultat 2020	<hr/>	<hr/>
	18.909	18.449
Saldo 31. december 2020	219.452	217.113
Dalgas Have I/S (48,23%)		
Regnskabsmæssig indre værdi inkl. byggerenter pr. 31. december*	224.661	222.322
Værdiregulering 1. januar	241.713	243.686
Årets værdiregulering	10.415	-1.973
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering 31. december	252.128	241.713
Bogført værdi pr. 31. december	476.789	464.035
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	476.789	464.035

* Byggerenter udgør pr. 31. december tkr. 5.209.

Noter

(1.000 kr.)	2020	2019
Note 9. Egenkapital		
Aktiekapital 31. december	100.000	200.000
Selskabets aktiekapital består af 100.000 aktier af kr. 1.000, i alt kr. 100.000.000. Der er i 2020 foretaget en kapitalnedsættelse på 100.000.000, jf. egenkapitalopgørelsen.		
Note 10. Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		
Saldo 1. januar	300.472	289.125
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	24.194	11.347
Saldo 31. december	324.666	300.472
Note 11. Overført overskud		
Overført overskud 1. januar	63.492	64.121
Overført fra aktiekapital	100.000	0
Udlodning	-100.000	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	7.936	-629
Overført overskud 31. december	71.428	63.492
Note 12. Skyldige omkostninger		
Revision	54	0
Andet	3.910	8.135
I alt	3.964	8.135
Note 13. Nærtstående parter		
P+, Pensionskassen for Akademikere, gældsbev	79.243	4.165
P+, Pensionskassen for Akademikere, mellemregning	6.593	1.098
Gæld til tilknyttede virksomheder pr. 31. december	85.836	5.263
Selskabets nærtstående part er P+, Pensionskassen for Akademikere selskabets ledelse samt associerede virksomheder. Der har i 2020 været følgende koncerninterne transaktioner, der er gennemført på markedsvilkår.		
Administrationsvederlag	219	236
Renter af gældsbev/mellemregning	190	228
Leje af grund	5.130	5.130
Selskabet indgår i koncernregnskabet for P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg		

Noter

(1.000 kr.)

2020

2019

Note 14. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for gæld i interessentskaber, gælden udgør t.kr 26.845. Gælden fremgår af note 8. Selskabet har derudover ingen eventualforpligtelser.

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 P+, Pensionskassen for Akademikere, 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 P+, Pensionskassen for Akademikere.

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

Balancen

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, gendlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommens 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.

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.”

Søren Kolbye Sørensen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet DIP A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-653326070362

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-04-26 07:15:41Z

NEM ID 

Mads Janus Stougaard

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet DIP A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-454208685470

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-04-26 07:37:17Z

NEM ID 

Anders Christian Schelde

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet DIP A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-566273179843

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-04-26 08:54:52Z

NEM ID 

Lars Blaabjerg Christensen

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet DIP A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-347301651781

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-04-26 09:19:49Z

NEM ID 

Sara Marie Grønning

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet DIP A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-796720777827

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-04-26 12:28:34Z

NEM ID 

Ole Karstensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1268145551631

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-04-26 13:43:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LISLH-UZHM8-3UNVO-OHTBV-HGV5F-71WNZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>