
KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS

c/o KLP Ejendomme A/S, Kay Fiskers Plads 10, 2300
København S

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 37 08 50 30

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 25/3 2025

Bettina Lange
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 25. marts 2025

Direktion

Bettina Lange
Adm. direktør

Bestyrelse

Ellen Langeeggen
formand

Marianne Fabricius

Stig Fermi-Erichsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

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 25. marts 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Becker

statsautoriseret revisor

mne33732

Selskabsoplysninger

Selskabet	KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS c/o KLP Ejendomme A/S Kay Fiskers Plads 10 2300 København S Telefon: 70 26 26 61 Hjemmeside: www.klpejendomme.dk CVR-nr: 37 08 50 30 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 16. september 2015 Regnskabsår: 10. regnskabsår Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Ellen Langeggen, formand Marianne Fabricius Stig Fermi-Erichsen
Direktion	Bettina Lange
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
Advokat	Holst Advokater Indiavej 1 2100 København

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering indenfor fast ejendom samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udvikling i året

Selskabets aktiviteter omfatter ejerskab, udlejning og forvaltning af flerbruger kontorejendom I København CBD, Sundkrogsgade 7-9 i Nordhavn. Ejendommen er en fleksibel og effektiv flerbrugerejendom af høj arkitektonisk kvalitet og særdeles god beliggenhed, omfattende ca. 11.700 kvm og fuldt udlejet til to lejere.

Selskabet har som udgangspunkt driftsansvar for ejendommens klimaskærm, hvilken efterses og planlægges gennem årlige besigtigelser og dialoger med lejerne med løbende tilrettelæggelse af planer for løbende vedligehold. Den øvrige drift påhviler lejerne i henhold til lejekontraktens bestemmelser.

Ejendommens drift og forvaltning, herunder facilitering af driften af fællesarealer er udliciteret til moderselskabet KLP Ejendomme A/S, hvilket også omfatter den løbende økonomiske og juridiske dialog med ejendommens lejere.

Økonomiske forhold

I 2024 er realiseret et resultat på DKK -3,1 mio. hvilket anses for ikke tilfredsstillende i forhold til det aktuelle marked. Resultatet er påvirket af værdiregulering af ejendommen med DKK -1,4 mio.

Selskabets ejendom indregnes til en estimeret dagsværdi med dagsværdiregulering via resultatopgørelsen. Niveau for dagsværdi er understøttet af ekstern valuar vurdering.

Selskabets ejendom er delvist finansieret via koncerninternt lån fra moderselskabet KLP Ejendomme AS. Lånet er langfristet og skal ikke indfries det kommende år. Herudover vurderes selskabets finansiering til daglig drift at være sikret via egen indtjening samt intern finansiering.

Selskabet har en modtaget støtteerklæring fra KLP Eiendom AS, der sikrer at selskabet kan betale dets gældsforpligtelser i takt med forfald frem til 1. januar 2026.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Lejeindtægter		19.138.896	19.034.635
Andre driftsindtægter		6.566	60.851
Direkte omkostninger		-1.127.791	-11.051.601
Andre eksterne omkostninger		-906.196	-1.846.768
Bruttofortjeneste før værdiregulering		17.111.475	6.197.117
Værdiregulering af investeringsaktiver		-1.389.555	3.708.276
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		15.721.920	9.905.393
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-15.978	-15.912
Resultat før finansielle poster		15.705.942	9.889.481
Finansielle indtægter	3	197.038	401.327
Finansielle omkostninger	4	-16.665.370	-15.030.557
Resultat før skat		-762.390	-4.739.749
Skat af årets resultat	5	-2.325.410	-1.344.674
Årets resultat		-3.087.800	-6.084.423

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-3.087.800	-6.084.423
	-3.087.800	-6.084.423

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	6	424.601.035	425.990.590
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	107.628	82.588
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	1.507.421	1.509.822
Materielle anlægsaktiver		426.216.084	427.583.000
Andre tilgodehavender	8	1.623.500	1.970.193
Finansielle anlægsaktiver		1.623.500	1.970.193
Anlægsaktiver		427.839.584	429.553.193
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.520.904	1.738.245
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		29.415	160.177
Andre tilgodehavender		3.052.462	5.245.314
Periodeafgrænsningsposter		152.375	91.443
Tilgodehavender		6.755.156	7.235.179
Likvide beholdninger		5.916.626	6.426.694
Omsætningsaktiver		12.671.782	13.661.873
Aktiver		440.511.366	443.215.066

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital	9	70.000	70.000
Overført resultat		123.109.640	126.197.440
Egenkapital		123.179.640	126.267.440
Hensættelse til udskudt skat		14.626.771	14.567.061
Hensatte forpligtelser		14.626.771	14.567.061
Gæld til tilknyttede virksomheder		264.939.899	259.617.533
Anden gæld		790.173	786.165
Langfristede gældsforpligtelser	10	265.730.072	260.403.698
Leverandører af varer og tjenesteydelser		656.985	866.536
Gæld til tilknyttede virksomheder	10	30.554.881	37.817.440
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		2.265.700	164.332
Anden gæld	10	3.497.317	3.128.559
Kortfristede gældsforpligtelser		36.974.883	41.976.867
Gældsforpligtelser		302.704.955	302.380.565
Passiver		440.511.366	443.215.066
Kapitalberedskab	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2024	70.000	126.197.440	126.267.440
Årets resultat	0	-3.087.800	-3.087.800
Egenkapital 31. december 2024	70.000	123.109.640	123.179.640

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2023	70.000	132.281.863	132.351.863
Årets resultat	0	-6.084.423	-6.084.423
Egenkapital 31. december 2023	70.000	126.197.440	126.267.440

Noter til årsregnskabet

1. Kapitalberedskab

Selskabet har en modtaget støtteerklæring fra KLP Eiendom AS, der sikrer at selskabet kan betale dets gældsforpligtelser i takt med forfald frem til 1. januar 2026.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2024	2023
0	0

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder
Andre finansielle indtægter
Valutakursgevinster

2024 DKK	2023 DKK
29.415	160.177
167.142	238.915
481	2.235
197.038	401.327

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder
Andre finansielle omkostninger
Valutakurstab

2024 DKK	2023 DKK
16.662.388	15.028.700
21	0
2.961	1.857
16.665.370	15.030.557

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat
Årets udskudte skat

2024 DKK	2023 DKK
2.265.700	164.332
59.710	1.180.342
2.325.410	1.344.674

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	370.751.132
Kostpris 31. december	370.751.132
Værdireguleringer 1. januar	55.239.458
Årets værdireguleringer	-1.389.555
Værdireguleringer 31. december	53.849.903
Regnskabsmæssig værdi 31. december	424.601.035

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme består af en kontorejendom i Københavns Nordhavn. Ejendommen er opført i 2002 og er på ca. 11.700 m² opdelt i to kontorafsnit i 4 etager omkring et fælles atrium og en fælles stueetage. Ejendommen er fuldt udlejet. Ejendommen driftes og forvaltes fra moderselskabet KLP Ejendomme A/S i København.

Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 20-årig periode. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2023.

De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. (DCF-model)

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	424.601.035	425.990.590
Værdiregulering, resultatopgørelse	-1.389.555	3.708.276
Budgetperiode	20 år	20 år
Inflation	2%	2%
Stigning i markedsleje	2%	2%
Forventet tomgangsleje	1%	1%
Diskonteringsrente	6,3%	6,3%

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt en fastsat diskonteringsats på 6,30 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,8	6,3	6,8
Dagsværdi	452.754.704	424.601.035	398.875.625
Ændring i dagsværdi	28.153.669	0	-25.725.410

7. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægs- aktiver under udførelse
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	179.605	1.509.822
Tilgang i årets løb	41.018	0
Afgang i årets løb	0	-2.401
Kostpris 31. december	220.623	1.507.421
Ned- og afskrivninger 1. januar	97.017	0
Årets afskrivninger	15.978	0
Ned- og afskrivninger 31. december	112.995	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	107.628	1.507.421
Afskrives over	3-5 år	

8. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgode- havender
	DKK
Kostpris 1. januar	1.970.193
Tilgang i årets løb	3.333
Afgang i årets løb	-350.026
Kostpris 31. december	1.623.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.623.500

Noter til årsregnskabet

9. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 700 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

10. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til tilknyttede virksomheder

	2024 DKK	2023 DKK
Efter 5 år	264.939.899	259.617.533
Langfristet del	264.939.899	259.617.533
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	30.554.881	37.817.440
	<u>295.494.780</u>	<u>297.434.973</u>

Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	790.173	786.165
Langfristet del	790.173	786.165
Øvrig kortfristet gæld	3.497.317	3.128.559
	<u>4.287.490</u>	<u>3.914.724</u>

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2024.

Noter til årsregnskabet

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for KLP Ejendomme A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet hæfter solidarisk med nedenstående fællesregistrerede koncernvirksomheder for den samlede momsforpligtelse.

- KLP Ejendomme A/S
- KLP Ørestad 3A A/S
- KLP Ørestad 5G A/S
- KLP Ørestad 5H A/S
- KLP Tegllholmegade 1-3 A/S
- KLP Østergade 8-12 A/S
- KLP Skelbækgade 3A ApS
- KLP Weidekampsgade 12-16 A/S
- KLP Gærtorvet 1-5 P/S

Der er en aktuel forpligtelse pr. 31 december 2024 på DKK 28.573.033.

12. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
KLP Forsikring	Norge

Koncernrapporten for KLP Forsikring kan rekvireres på følgende adresse:

Dronning Eufemias gate 10, Oslo eller www.klp.no

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS for 2024 er udarbejdet 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 sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i præsentation af anlægsaktiver. Sammenligningstal er tilpasset.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Selskabet har valgt IAS 11 Entreprisekontrakter/IAS 18 Omsætning som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter opkrævet leje fra udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger mv. optages i balancen.

Noter til årsregnskabet

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært omkostninger til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, salgsomkostninger mv.

Dagsværdireguleringer

Værdiregulering af investeringsaktiver omfatter dagsværdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Materielle anlægsaktiver under udførelse vedrører igangværende projekter på selskabets investeringsejendom. Materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til investeringsejendomme i takt med færdiggørelsen af de enkelte projekter.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Materielle anlægsaktiver under udførelse vedrører igangværende projekter på selskabets investeringsejendom. Materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til investeringsejendomme i takt med færdiggørelsen af de enkelte projekter.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Selskabet har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39 Finansielle instrumenter: Indregning og måling.

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Selskabet har valgt IAS 39 Finansielle instrumenter: Indregning og måling som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen