

# Ejendomsselskabet DIP A/S

c/o P+, Pensionskassen for Akademikere  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 10361834

## Årsrapport for 2024

38. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. marts 2025

---

Anna Pretzmann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	15

## Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet DIP A/S c/o P+, Pensionskassen for Akademikere Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	33 33 82 82 (administrator)
CVR-nr.	10361834
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2024 – 31. december 2024
Bestyrelse	Jasper Riis Nina Simone Valeska Grunow-Jensen Mads Janus Stougaard
Direktion	Søren Grusgaard
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 11. marts 2025

Direktion

Søren Grusgaard  
Direktør

Bestyrelse

Jasper Riis  
Formand

Nina Simone Valeska Grunow-Jensen

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 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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. 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 selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor det 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 det.

### 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, alligevel vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes,

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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 forsømmelse 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.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 udsømmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetning.

Frederiksberg, den 11. marts 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Houmann

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne46265

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på 42.327.159 kr. mod 6.158.038 kr. i 2023. Selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på 585.586.127 kr. og en egenkapital på 535.524.053 kr.

Årets resultat er påvirket af investeringsejendommens regulering til dagsværdi i direkte ejede ejendomme og ejendomme i associerede virksomheder.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme, som enten ejes direkte eller via kapitalandele, måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 583.820.769 kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme ved brug af en DCF-model, hvor der indgår en række skøn og forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens individuelle budgetterede pengestrømme og afkastkrav, jf. omtalen herom i anvendt regnskabspraksis. 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 investeringsejendommene pr. 31. december 2024 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Lejeindtægter		6.223.547	6.006.369
Andre eksterne omkostninger	1	-8.280.586	-2.748.537
Bruttoresultat		<u>-2.057.039</u>	<u>3.257.832</u>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2	6.100.000	-800.000
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	3, 4, 5	40.937.538	6.562.329
Driftsresultat		<u>44.980.499</u>	<u>9.020.161</u>
Andre finansielle indtægter	6	290.330	249.456
Øvrige finansielle omkostninger	7	-2.943.669	-3.111.579
Resultat før skat		<u>42.327.159</u>	<u>6.158.038</u>
Skat af årets resultat	8	0	0
Årets resultat		<u>42.327.159</u>	<u>6.158.038</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		7.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		40.937.538	6.562.329
Overført resultat		-5.610.379	-404.291
Resultatdisponering		<u>42.327.159</u>	<u>6.158.038</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	2	103.200.000	97.100.000
Materielle anlægsaktiver		<u>103.200.000</u>	<u>97.100.000</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser	3, 4, 5	480.620.769	455.637.567
Finansielle anlægsaktiver		<u>480.620.769</u>	<u>455.637.567</u>
Anlægsaktiver		<u>583.820.769</u>	<u>552.737.567</u>
Andre tilgodehavender		1.765.358	1.906.944
Tilgodehavender		<u>1.765.358</u>	<u>1.906.944</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.765.358</u>	<u>1.906.944</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>585.586.127</u>	<u>554.644.510</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		100.000.000	100.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		381.593.479	325.265.941
Overført resultat		46.930.574	67.930.953
Foreslået udbytte for regnskabsåret		7.000.000	0
Egenkapital		<u>535.524.053</u>	<u>493.196.894</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	47.071.143	58.549.142
Deposita		2.861.767	2.809.602
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>49.932.909</u>	<u>61.358.744</u>
Anden gæld		129.165	88.872
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>129.165</u>	<u>88.872</u>
Gældsforpligtelser		<u>50.062.074</u>	<u>61.447.616</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>585.586.127</u>	<u>554.644.510</u>
Nærtstående parter	11		
Eventualforpligtelser og panthæftelser	12		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	100.000.000	325.265.941	67.930.953	0	493.196.894
Regulering tidligere år	0	15.390.000	-15.390.000	0	0
Årets resultat	0	40.937.538	-5.610.379	7.000.000	42.327.159
<u>Egenkapital 31. december 2024</u>	<u>100.000.000</u>	<u>381.593.479</u>	<u>46.930.574</u>	<u>7.000.000</u>	<u>535.524.053</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DIP A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med valg af visse bestemmelser for regnskabsklasse C.

Indestående på koncerninterne cashpool-konti er reklassificeret fra "Likvide beholdninger" til "Gæld til tilknyttede virksomheder". For 2023 udgør beløbet 7.125.274 kr. Ændringen har ingen betydning for årets resultat, egenkapital eller balancesum. Sammenligningstal er tilpasset ændringen.

Den anvendte regnskabspraksis er derudover uændret i forhold til tidligere år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde 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 kræver forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelse

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets lejeindtægter fra investeringsejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingsdøds punkt.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet samt reparation og vedligeholdelse.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

For ejendomsdatterselskaber af pensionskasser gælder særlige skatteregler jf. selskabsskattelovens § 3 A.

Såfremt mindst 90 % af selskabets aktiver består af fast ejendom, anses indkomsten skattemæssigt for indtjent af selskabets pensionsmoderselskab. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter i pensionsmoderselskabet.

Selskabet har i 2024 opfyldt 90 %-reglen, hvorfor der ikke er indregnet skat.

### Balance

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsaftast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsesdatoen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdireguleringer af investeringsjendomme.

Måling sker ved anvendelse af en DCF-baseret værdiansættelsesmodel, hvor nuværdien opgøres ved at tilbage diskontere ejendommens forventede fremtidige pengestrømme. Nuværdien opgøres ved diskontering med et for hver ejendom individuelt fastsat forrentningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation. Afkastprocenten fastsættes for ejendom og afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsjendomme bliver der indhentet vurderinger fra en ekstern vurderingsmand.

Omkostninger, der fører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til erhvervelsesdatoen, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Kapitalandele i kapitalinteresser

Selskabet deltager i interessentskaber ved ejendomsinvesteringer og indregner interessentskaber som kapitalandele i kapitalinteresser.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til indre værdi (equity-metoden), som vil svare til dagsværdi. I ejendomsinteressentskaberne værdiansættes investeringsejendomme til anskaffelsesværdi. Der foretages derfor værdiregulering af investeringsejendommene til dagsværdi i overensstemmelse med selskabets praksis for direkte ejede investeringsejendomme, jf. afsnittet ovenfor.

Selskabets ideelle andel af interessentskabernes resultat indregnes i resultatopgørelsen. Selskabets ideelle andel af kapitalinteresser i interessentskaber værdiansættes med udgangspunkt i deres regnskabsmæssige indre værdi reguleret for årets dagsværdireguleringer af investeringsejendomme. Neopopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for neopopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amoriseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder består af mellemværende med tilknyttede virksomheder og måles til amoriseret kostpris svarende til nominel værdi.

Selskabets indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men som et tilgodehavende. Der er foretaget modregning af tilgodehavende i gæld, som samlet set indgår i regnskabsposten gæld til tilknyttede virksomheder. Ejer af cash pool-aktiven med Danske Bank er P+, Pensionskassen for Akademikere.

#### Gældsforpligtelser

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

#### Deposita

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af investeringsejendomme er der i regnskabsåret afholdt 334.145 kr. til lønninger til viceværter m.fl.

Der er ingen ansættelse i selskabet.

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

#### 2. Investeringsejendomme

	2024	2023
	kr.	kr.
Kostpris primo	62.476.526	62.476.526
Kostpris ultimo	<u>62.476.526</u>	<u>62.476.526</u>
Dagsværdireguleringer primo	34.623.474	35.423.474
Årets reguleringer	6.100.000	-800.000
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>40.723.474</u>	<u>34.623.474</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>103.200.000</u>	<u>97.100.000</u>

Ejendomstype	Boligejendomme fordelt på 50 lejemål
Beliggenhed:	Roskilde
Gennemsnitlig udlejningsprocent:	99 %
Værdiansættelsesmetode:	DCF-model foretaget af ekstern vurderingsmand

Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen:

Budgetperiode i DCF-modellen:	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden:	2,0 %
Tomgang:	Der er ikke indregnet strukturel tomgang, men alene en tomgang på 4 måneders leje ved modernisering af boliglejemål
Afkastkrav for boligejendomme:	6,0 %
Leje pr. m <sup>2</sup> pr. år for boligejendomme:	1.527 kr.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten tillagt 2,0 % som korrektion for den langsigtede inflation.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.100.000 kr.

En forringelse af afkastkravet med - 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 1.200.000 kr.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 3. Kapitalandele i kapitalinteresser

Opgørelse af indre værdi af Dalgas Have I/S ved indregning af investeringsejendomme □ I dagsværdi

	2024	2023
	kr.	kr.
Saldo 1. januar	239.480.156	238.363.526
Indbetalt/udbetalt netto	-15.954.336	-18.550.699
Årets resultat i kapitalandele før værdiregulering	20.047.538	19.667.329
Saldo 31. december	<u>243.573.358</u>	<u>239.480.156</u>
Byggerenter 1. januar	5.209.000	5.209.000
Byggerenter 31. december	<u>5.209.000</u>	<u>5.209.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	210.948.411	218.923.411
Årets reguleringer	20.890.000	-7.975.000
Værdireguleringer 31. december	<u>231.838.411</u>	<u>210.948.411</u>
Regnskabsmæssig indre værdi ultimo	<u>480.620.769</u>	<u>455.637.567</u>

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

Opgørelse af indre værdi af Dalgas Have I/S ved indregning af investeringsejendomme □ I anskaffelsessum

Oplysninger fra årsrapport for Dalgas Have I/S pr. 31. december 2024:

Fast ejendom mv., anskaffelsessum	497.381.395	493.683.810
Andre aktiver	1.968.596	1.354.870
Aktiver i alt, Dalgas Have I/S	<u>499.349.991</u>	<u>495.038.680</u>
Gældsforpligtelser	-32.773.854	-27.963.130
Gæld i alt, Dalgas Have I/S	<u>-32.773.854</u>	<u>-27.963.130</u>
Egenkapital jf. årsrapport for Dalgas Have I/S	<u>466.576.136</u>	<u>467.075.550</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 5. Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

Hovedtal for virksomhedens kapitalinteresser pr. 31. december 2024:

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Dalgas Have I/S	Frederiksberg	48,23%	225.029.670	20.047.538

Selskabets ideelle andel af resultat i kapitalinteresser:	2024
	kr.
Indre værdi af resultat i kapitalinteresser	20.047.538
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	20.890.000
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	<u>40.937.538</u>

#### 6. Andre finansielle indtægter

	2024	2023
	kr.	kr.
Renteindtægter, kreditinstitutter	290.330	245.930
Øvrige renteindtægter	0	3.526
I alt	<u>290.330</u>	<u>249.456</u>

#### 7. Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-2.941.299	-3.111.579
Renteomkostninger, øvrige	-2.370	0
I alt	<u>-2.943.669</u>	<u>-3.111.579</u>

#### 8. Skat af årets resultat

Som følge af selskabsskattelovens § 3 A, bliver selskabets skattepligtige indkomst anset for indtjent af selskabets pensionsmoderselskab, og der afsættes derfor ikke aktuel og udskudt skat.

Der er ikke betalt selskabsskat.

#### 9. Gæld til tilknyttede virksomheder

Selskabets konstant i cash pool-ordningen, som er indregnet under gæld til tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. december 2024 et indestående på 10.195.050 kr. (pr. 31. december 2023: 7.125.274 kr.).

#### 10. Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder efter 5 år	<u>36.746.193</u>	<u>50.284.417</u>
----------------------------	-------------------	-------------------

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 11. Nærtstående parter

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

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

#### 12. Eventualforpligtelser og pant hæftelser

Selskabet hæfter solidarisk for gæld i interessentskaber. Pr. 31. december 2024 udgør gælden 32.774 t.kr. Gælden fremgår af note 4.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kaution- og garantforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen