

## LP Erhvervsejendomme P/S

c/o Fokus Nordic A/S  
Østbanegade 123  
2100 København Ø

### Årsrapport for perioden

1. januar - 31. december 2024

CVR nr.: 38 48 40 36  
8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 2. april 2025

---

Dirigent: Jane Lauritsen Skov

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side |
|--|------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                 |      |
| Selskabsoplysninger                        | 2    |
| <b>Påtegninger</b>                         |      |
| Ledespåtegning                             | 3    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |      |
| Ledelsesberetning                          | 6    |
| <b>Årsregnskab</b>                         |      |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 7    |
| Balance pr. 31. december                   | 8    |
| Egenkapitalopgørelse pr. 31. december      | 10   |
| Noter                                      | 11   |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 13   |

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabsoplysninger

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Virksomheden          | LP Erhvervsejendomme P/S<br>c/o Fokus Nordic A/S<br>Østbanegade 123<br>2100 København Ø                         |
| CVR-nr.               | 38 48 40 36   |
| Stiftelsesdato        | 8. marts 2017   |
| Regnskabsår           | 8. regnskabsår  |
| Regnskabsperiode      | 1. januar - 31. december 2024   |
| Hjemsted              | Frederiksberg   |
| Bestyrelse            | Chresten Dengsøe, Formand<br>Jane Lauritsen Skov<br>Ulrik Høgh Langholz   |
| Direktion             | Jane Lauritsen Skov, Direktør   |
| Revisor               | Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Veidekampsvej 6<br>2300 København S<br>CVR-nr. 33 96 35 56 |
| Administrationselskab | Fokus Nordic A/S<br>Østbanegade 123<br>2100 København Ø   |
| Moderselskab          | Lægernes Pension - pensionskassen for læger<br>Dirch Passers Allé 76<br>2000 Frederiksberg                      |
| Komplementarselskab   | LPK Ejendomme Komplementar ApS<br>c/o Lægernes Pension<br>Dirch Passers Allé 76                                 |

## PÅTEGNINGER

### Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for LP Erhvervsejendomme P/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 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 2. april 2025

### Direktion

Jane Lauritsen Skov  
Direktør

### Bestyrelse

Chresten Dengsøe  
Formand

Jane Lauritsen Skov

Ulrik Høgh Langholz

## PÅTEGNINGER

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til kapitalejeren i LP Erhvervsejendomme P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LP Erhvervsejendomme P/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 revision 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 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 regnskabet

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. Fejlinformation 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 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 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.

## PÅTEGNINGER

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- 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 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for selskaberne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 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 årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 2. april 2025

### Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Anders Houmann  
Statsautoriseret revisor  
mne46265

## LEDELSESBERETNING

### Ledelsesberetning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

#### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretages der i forbindelse med indregning og måling af visse regnskabsposter en vurdering, som omfatter skøn, som er behæftet med en vis usikkerhed.

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi efter de retningslinjer, der er fastsat i Bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser. Selskabet anvender Discounted Cash Flow (DCF-metoden). Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-metoden, opgøres ud fra en systematisk vurdering og baseret på nutidsværdien af ejendommens forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for ejendommene fastsat forretningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation.

#### Usædvanlige forhold

Der er ikke indtrådt forhold, som har haft væsentlig indflydelse på regnskabet.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for perioden udgør DKK 131.085.174 og anses for tilfredsstillende, selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på DKK 1.154.046.078, og en egenkapital på DKK 1.125.265.940.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i tiden fra 31. december 2024 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

## ÅRSREGNSKAB

### Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

DKK

|  | Note | 2024                      | 2023                      |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsætning                           |      | 52.175.733                | 48.472.934                |
| Andre eksterne omkostninger              | 1    | <u>-13.964.343</u>        | <u>-18.282.949</u>        |
| <b>Bruttoresultat</b>                    |      | <b>38.211.390</b>         | <b>30.189.985</b>         |
| Værdiregulering af investeringsejendomme |      | <u>86.753.480</u>         | <u>-62.650.077</u>        |
| <b>Driftsresultat</b>                    |      | <b>124.964.870</b>        | <b>-32.460.092</b>        |
| Finansielle indtægter                    | 2    | 6.140.304                 | 4.855.713                 |
| Finansielle omkostninger                 | 3    | <u>-20.000</u>            | <u>-8.435</u>             |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                    |      | <b><u>131.085.174</u></b> | <b><u>-27.612.814</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>   |      |                           |                           |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      |      | 0                         | 20.000.000                |
| Overført resultat                        |      | <u>131.085.174</u>        | <u>-47.612.814</u>        |
| <b>RESULTATDISPONERING</b>               |      | <b><u>131.085.174</u></b> | <b><u>-27.612.814</u></b> |

## ÅRSREGNSKAB

### Balance pr. 31. december

DKK

|  | Note | 2024                        | 2023                        |
|--|------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>AKTIVER</b>                               |      |                             |                             |
| Investeringsejendomme                        | 4    | <u>1.030.700.000</u>        | <u>933.200.000</u>          |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>                   |      | <b><u>1.030.700.000</u></b> | <b><u>933.200.000</u></b>   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 5    | 102.702.841                 | 87.209.426                  |
| Andre tilgodehavender                        |      | <u>2.752.269</u>            | <u>1.559.030</u>            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 |      | <b><u>105.455.110</u></b>   | <b><u>88.768.456</u></b>    |
| Likvide beholdninger                         |      | <u>17.890.968</u>           | <u>20.988.415</u>           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>               |      | <b><u>123.346.078</u></b>   | <b><u>109.756.871</u></b>   |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         |      | <b><u>1.154.046.078</u></b> | <b><u>1.042.956.871</u></b> |

## ÅRSREGNSKAB

### Balance pr. 31. december

DKK

|  | Note | 2024                 | 2023                 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| <b>PASSIVER</b>                                |      |                      |                      |
| Virksomhedskapital                             |      | 20.000.000           | 20.000.000           |
| Overført resultat                              |      | 1.105.265.940        | 974.180.766          |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret            |      | 0                    | 20.000.000           |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                       |      | <b>1.125.265.940</b> | <b>1.014.180.766</b> |
|  |      |                      |                      |
| Deposita                                       |      | 20.432.088           | 20.130.941           |
| <b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b> |      | <b>20.432.088</b>    | <b>20.130.941</b>    |
|  |      |                      |                      |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       |      | 3.333.958            | 3.522.473            |
| Anden gæld                                     |      | 5.014.092            | 5.122.691            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b> |      | <b>8.348.050</b>     | <b>8.645.164</b>     |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>                 |      | <b>28.780.138</b>    | <b>28.776.105</b>    |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                          |      | <b>1.154.046.078</b> | <b>1.042.956.871</b> |
|  |      |                      |                      |
| Nærtstående parter                             | 6    |                      |                      |
| Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser  | 7    |                      |                      |

## ÅRSREGNSKAB

### Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

DKK

|  | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsåret | I alt                |
|--|----------------------|----------------------|---|----------------------|
| Egenkapital pr. 1. januar 2024           | 20.000.000           | 974.180.766          | 20.000.000                                | 1.014.180.766        |
| Udbytte udbetalt                         | 0                    | 0                    | -20.000.000                               | -20.000.000          |
| Årets resultat                           | 0                    | 131.085.174          | 0   | 131.085.174          |
| <b>Egenkapital pr. 31. december 2024</b> | <b>20.000.000</b>    | <b>1.105.265.940</b> | <b>0</b>                                  | <b>1.125.265.940</b> |

Selskabskapitalen består af 20.000.000 aktier á nominelt DKK 1 og multipla heraf.

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

## ÅRSREGNSKAB

### Noter

#### DKK

#### 1. Andre eksterne omkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.

|  | 2024                 | 2023               |
|--|----------------------|--------------------|
| <b>2. Finansielle indtægter</b>        |                      |                    |
| Renteindtægter Lægernes Pension        | 5.493.415            | 4.522.349          |
| Andre finansielle indtægter            | 646.889              | 333.364            |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>     | <b>6.140.304</b>     | <b>4.855.713</b>   |
| <b>3. Finansielle omkostninger</b>     |                      |                    |
| Renteomkostninger, øvrige              | -20.000              | -8.435             |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>  | <b>-20.000</b>       | <b>-8.435</b>      |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>        |                      |                    |
| Kostpris primo                         | 801.537.054          | 784.990.977        |
| Tilgang i året                         | 10.746.520           | 16.546.077         |
| <b>Kostpris ultimo</b>                 | <b>812.283.574</b>   | <b>801.537.054</b> |
| Regulering til dagsværdi primo         | 131.662.946          | 194.313.022        |
| Årets reguleringer                     | 86.753.480           | -62.650.076        |
| <b>Regulering til dagsværdi ultimo</b> | <b>218.416.426</b>   | <b>131.662.946</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>    | <b>1.030.700.000</b> | <b>933.200.000</b> |
| Afkastprocenter, erhverv               | 4,5 - 5,40 %         | 4,5 - 5,75 %       |
| Gennemsnitlig M <sup>2</sup> pris      | 24.296               | 21.998             |

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien er beregnet på baggrund af DCF metoden. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af normaliseret ledelsesgodkendt budget, der er fremskrevet ved brug af DCF metoden. Herudover medregnes en tomgangsperiode samt istandsættelse og genudlejningsomkostninger på lejemål med enten kendte eller forventede opsigelser, og forventet værdi af fremtidige projekter efter næste budgetår.

Dagsværdigberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommenes forventede afkast for de kommende regnskabsår. Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom.

Til understøttelse af dagsværdigopgørelserne er der indhentet ekstene mæglervurderinger.

Værdiregulering, som indregnes i resultatopgørelsen udgør DKK 86.753.480.

Der er anvendt et afkastkrav på mellem 4,50% og 5,40% ultimo 2024. Værdien af ejendomme udgør gennemsnitligt ultimo 2024 DKK 24.296 pr. kvm.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2,00% som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25%-point pr. ejendom vil reducere den samlede ejendomsværdi af ejendommen med DKK 21.696.729. En formindskelse af diskonteringsfaktoren med 0,25%-point pr. ejendom vil forøge den samlede ejendomsværdi af ejendommen med DKK 22.504.426.

## ÅRSREGNSKAB

### Noter (fortsat)

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktsforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt generelle renteniveau.

Ejendommene er erhverv og beliggende i Københavns området.

Selskabets ejendomme er beliggende:

Amerikavej 15-21/Rejsbygade 8, København V

Robert Jacobsens Vej 60-88 & Richard Mortensens Vej 63-81, København S

Enghavevej 40, København V

Ndr. Fasanvej 113-115, Frederiksberg

Rahbeks Alle 21, Frederiksberg

Den aktuelle tomgang er samlet for erhvervslejemålene mindre end 15%.

### 5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

|   |                    |                   |
|---|--------------------|-------------------|
| Tilgodehavender, Lægernes Pension                         | 102.702.841        | 87.209.426        |
| <b>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt</b> | <b>102.702.841</b> | <b>87.209.426</b> |

### 6. Nærtstående parter

LP Erhvervsjendomme P/S er et 100% ejet datterselskab af Lægernes Pension - pensionskassen for læger og årsrapporten for selskabet indgår i Lægernes Pension's koncernregnskab, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, CVR. Nr. 24 26 04 02.

LPK Ejendomme Komplementar ApS er komplementar for Selskabet, Selskabet har i henhold til aftale betalt DKK 8.435 i 2023.

Selskabets tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er forrentet med Cibor 6 måneder tillagt 2 procent point p.a.

Alle transaktioner med nærtstående parter, som ikke har været i overensstemmelse med markedsforholdene, vil blive oplyst. Der har ikke været sådanne transaktioner i regnskabsåret.

### 7. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions, garanti, leje- og leasingforpligtelser eller andre forpligtelser ud over det i regnskabet anførte.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions, garanti, leje- og leasingforpligtelser eller andre forpligtelser ud over det i regnskabet anførte.

## ÅRSREGNSKAB

### Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for LP Erhvervsejendomme P/S for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i hele danske kroner.

Årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for Lægernes Pension - pensionskassen for læger, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, CVR. nr. 24 26 04 02.

#### Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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.

#### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningerne foretages efter DCF metoden, som indeholder regnskabsmæssige skøn, som kan være behæftet med en vis usikkerhed. Skønnene vedrører blandt andet fremtidige

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

I posten indgår nettolejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende skatter og afgifter, vedligeholdelse samt andre omkostninger, i det omfang disse ikke dækkes af lejer. Andre eksterne omkostninger indeholder ligeledes omkostninger til administration af selskabet.

##### Værdiregulering af investeringsaktiver og investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som en selvstændig post i resultatopgørelsen.

##### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

##### Skat af årets resultat

Der indregnes ikke skat, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Beskatningen foregår hos aktionæren.

## ÅRSREGNSKAB

### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden på 10 år. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommenes forventede fremtidige afkast (DCF metoden). Afkastprocenterne er fastlagt individuelt ud fra ejendommenes beliggenhed, størrelse, vedligeholdelsesstand, graden af moderniseringsomfang, fremtidigt moderniseringspotentiale og øvrige udviklingsmuligheder, samt ejendommenes udnyttelse til erhverv.

Dagsværdireguleringer i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen i regnskabsposten "værdiregulering af investeringsejendomme"

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og måles til nominel værdi.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter selskabskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i

#### Foreslået udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.