

Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej

c/o Fokus Nordic A/S

Østbanegade 123

2100 København Ø

Årsrapport for perioden

1. januar - 31. december 2025

CVR nr.: 34 71 34 48

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2026

Dirigent: David Green

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Hoved- og nøgletal	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december	11
Pengestrømsopgørelse pr. 31. december	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsoplysninger

Virksomheden	Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej c/o Fokus Nordic A/S Østbanegade 123 2100 København Ø
CVR-nr.	34 71 34 48
Stiftelsesdato	24. september 2012
Regnskabsår	13. regnskabsår
Regnskabsperiode	1. januar - 31. december 2025
Hjemsted	København
Bestyrelse	Torben Modvig, Formand Solveig Birte Rannje Jan Henrik Willard
Direktion	Solveig Birte Rannje
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR nr.: 33 96 35 56
Administrationsselskab	Fokus Nordic A/S Østbanegade 123 2100 København Ø
Moderselskab	Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 Østbanegade 123 2100 København Ø

PÅTEGNINGER

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2026

Direktion

Solveig Birte Rannje

Direktør

Bestyrelse

Torben Modvig
Formand

Solveig Birte Rannje

Jan Henrik Willard

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at forsætte 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 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 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne 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 regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 24. marts 2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16613

LEDELSESBERETNING

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at drive virksomhed indenfor investering og udlejning af fast ejendom.

Koncernforhold

Selskabskapitalen på 500.100 kr. ejes af Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003. Selskabet indgår i koncern regnskabet herfor.

Øvrige forhold

Fokus Fund Management A/S forvalter selskabet indenfor aktionæroverenskomstens rammer og alle handlinger, der jf. gældende "Dispositions- og Attestationsbeføjelser" kræver separat godkendelse sendes til bestyrelsens godkendelse inden igangsættelse.

Selskabets selskabsadministration varetages af Fokus Fund Management A/S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat for 2025 for selskabet udviser et overskud på 48,1 mio. kr. mod et overskud på 224,4 mio kr. i 2024. Årets resultat før værdireguleringer på 78,2 mio kr. er som forventet, og anses for tilfredsstillende. Afkastkravet er uændret i forhold til 2024. Den negative værdiregulering skyldes opdatering af driftsforudsætninger.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkital på 2,3 %.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 2.072,5 mio kr., og egenkapitalen udgør 2.072,5 mio kr., svarende til en soliditet på 100 %.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølge består af en investeringsejendom beliggende Grønjordsvej 10, København S.

Udlejningsforhold

Selskabet har indgået en lejekontrakt med Nordea, filial af Nordea Bank AB (publ), Sverige. Ejendommen er fuldt udlejet til lejer. Lejekontrakten har en uopsigelighed på 25 år fra indflytningsdatoen den 1. juli 2017.

Usikkerheder og risici

Selskabets ejendom er velbeliggende med stabil lejer, og der forventes derfor også fremover en tilfredsstillende indtjening.

En eventuel længerevarende konjunkturedgang som følge af en recession, vil kunne påvirke erhvervslejerens indtjening.

Selskabet er i løbende dialog med dets lejer omkring deres situation og det fremadrettede samarbejde.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi. Beregningerne foretages ved anvendelse af DCF-model, som indeholder en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der er forbundet med væsentlig usikkerhed, da der indgår en række forudsætninger i forbindelse hermed, herunder afkastkrav. Investeringsejendommen til dagsværdi er fastsat til 2.065,6 mio. kr. ved et afkast på 4 %. En forøgelse af afkastkrav med i gennemsnit 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 117,6 mio. kr. For yderligere information henvises til omtale i årsregnskabets note 8.

Fremtiden

Selskabets indtjening for 2026 før eventuelle værdireguleringer af ejendommen forventes at ligge på niveau med resultatet for 2025 svarende til ca. 78 mio. kr.

LEDELSESBERETNING

Hoved- og nøgletal

mDKK

	2025	2024	2023	2022	2021
Resultatopgørelse					
Lejeindtægter	77,6	76,9	75,6	68,5	67,3
Ejendomsresultat inkl. avancer og værdiregulering	46,9	221,9	-345,8	197,4	103,4
Resultat af primær drift	46,9	221,8	-345,8	197,4	103,4
Resultat af finansielle poster	1,2	2,6	0,9	-0,3	-0,3
Årets resultat	48,1	224,4	-344,9	197,1	103,1
Balance					
Materielle anlægsaktiver (ejendom)	2.065,6	2.095,7	1.950,0	2.371,0	2.241,4
Aktiver i alt	2.072,5	2.177,9	2.010,1	2.385,5	2.302,2
Egenkapital i alt	2.072,5	2.174,4	2.010,1	2.385,0	2.287,9
Nøgletal *)					
Ejendommenes afkast:					
Ekskl. værdiregulering (%)	3,7%	3,8%	3,5%	3,1%	3,0%
Inkl. værdiregulering (%)	2,3%	11,0%	-16,0%	9,0%	4,8%
Egenkapitalforrentning (%)	2,3%	10,7%	-15,7%	8,4%	4,6%
Soliditetsgrad (%)	100,0%	99,8%	100,0%	99,9%	99,4%

Beregning af nøgletal

Ejendommenes afkast ekskl. værdiregulering: Ejendomsresultat før værdireguleringer / 0,5 * (investeringsejendomme, primo + ultimo)

Ejendommenes afkast inkl. værdiregulering: Ejendomsresultat efter værdireguleringer / 0,5 * (investeringsejendomme, primo + ultimo)

Egenkapitalforrentning: Årets resultat * 100 / 0,5 * (egenkapital, primo + ultimo)

Soliditetsgrad: Egenkapital * 100 / balancesum

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Recommendations & Ratios".

ÅRSREGNSKAB

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

tDKK

	Note	2025	2024
Lejeindtægter	1	77.645	76.932
Ejendommens driftsomkostninger	2	-680	-729
Værdiregulering af investeringsejendomi	3	-30.075	145.703
Bruttoresultat		46.890	221.907
Eksterne omkostninger	4	-23	-83
Personaleomkostninger	5	0	0
Resultat af primær drift		46.867	221.824
Finansielle indtægter	6	1.244	2.587
Finansielle omkostninger	7	-1	-37
Årets resultat		48.110	224.375

ÅRSREGNSKAB

Balance pr. 31. december

tDKK

	Note	2025	2024
Aktiver			
Investeringsejendom	8	<u>2.065.628</u>	<u>2.095.703</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.065.628</u>	<u>2.095.703</u>
Anlægsaktiver		<u>2.065.628</u>	<u>2.095.703</u>
Tilgodehavender hos lejere		186	0
Andre tilgodehavender		<u>190</u>	<u>575</u>
Tilgodehavender		<u>376</u>	<u>575</u>
Likvide beholdninger		<u>6.537</u>	<u>81.672</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.913</u>	<u>82.247</u>
Aktiver		<u>2.072.541</u>	<u>2.177.950</u>

ÅRSREGNSKAB

Balance pr. 31. december

tDKK

	Note	2025	2024
Passiver			
Selskabskapital		500	500
Overført resultat		2.051.981	2.098.871
Foreslået udbytte		20.000	75.000
Egenkapital		2.072.481	2.174.371
Anden gæld		60	3.579
Kortfristede gældsforpligtelser		60	3.579
Gældsforpligtelser		60	3.579
Passiver		2.072.541	2.177.950
Resultatdisponering	9		
Eventualforpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Ledelsesvederlag	12		
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	13		

ÅRSREGNSKAB

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

tDKK

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	500	2.098.871	75.000	2.174.371
Ekstraordinært udbytte	0	-75.000	75.000	0
Udbetalt udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Årets resultat	0	28.110	20.000	48.110
Egenkapital 31. december 2025	500	2.051.981	20.000	2.072.481

Selskabets kommanditaktiekapital består af 500.000 stk. kommanditaktier af DKK 1.
Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

ÅRSREGNSKAB

Pengestrømsopgørelse pr. 31. december

tDKK

	2025	2024
Årets resultat	48.110	224.375
Værdiregulering af investeringsejendom	30.075	-145.703
Ændring i tilgodehavender	199	-281
Ændring i anden gæld	-3.519	3.352
Pengestrøm fra driftsaktivitet	74.865	81.743
Udbetalt udbytte	-150.000	-60.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-150.000	-60.000
Ændringer i likvider	-75.135	21.743
Likvider 1. januar	81.672	59.929
Likvider 31. december	6.537	81.672

ÅRSREGNSKAB

Noter

tDKK

	2025	2024
1. Lejeindtægter opdelt på ejendomstype og beliggenhed		
Kontor i København	77.645	76.932
	<u>77.645</u>	<u>76.932</u>
2. Ejendommens driftsomkostninger		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	-726	-54
	<u>-726</u>	<u>-54</u>
3. Værdiregulering af investeringsejendom		
Positive værdireguleringer	0	145.703
Negative værdireguleringer	-30.075	0
	<u>-30.075</u>	<u>145.703</u>
4. Eksterne omkostninger		
I eksterne omkostninger indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:		
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskabet, CVR-nr, 33963556		
Lovpligtig revision	-23	-24
	<u>-23</u>	<u>-24</u>
5. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
6. Finansielle indtægter		
Bankrenter	1.244	2.587
	<u>1.244</u>	<u>2.587</u>
7. Finansielle omkostninger		
Bankrenter	0	-6
Øvrige renteomkostninger	-1	-31
	<u>-1</u>	<u>-37</u>

ÅRSREGNSKAB

Noter (fortsat)

tDKK

	2025	2024
8. Investeringsejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	1.358.786	1.358.786
Anskaffelsessum 31. december	1.358.786	1.358.786
Værdireguleringer 1. januar	736.917	591.214
Årets værdireguleringer	-30.075	145.703
Værdireguleringer 31. december	706.842	736.917
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.065.628	2.095.703
Heraf renter der indgår i anskaffelsessummen	82	82

Selskabets investeringsejendom består af 1 kontorejendom på i alt 61.119 m² (33.797 kr./m²) beliggende i København. Investeringsejendommen er værdiansat ved anvendelse af DCF-modellen if. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

Driftsafkast	79.372	76.684
Diskonteringsfaktor	6,0%	6,0%
Tomgang	0,0%	0,0%
Vedligeholdelsesomkostninger	0,5%	0,4%
Administrationsomkostninger	0,6%	0,4%

Ændring i dagsværdien pr. 31.12.2025 ved +0,25% ændring i diskonteringsfaktoren udgør 1.948,0 mio. kr. Ved en ændring i diskonteringsfaktoren på -0,25% udgør dagsværdien 2.199,0 mio. kr. pr. 31.12.2025.

Driftsafkast: Forventet ejendomsresultat 2026.

Tomgang: Forventet tomgangsleje i % af forventede lejeindtægter, der hovedsagligt følger udviklingen i nettoprisindekset.

Diskonteringsfaktor: Vægtet gennemsnit af afkastprocenter inkl. forventet langsigtet inflation på 2% p.a.

ÅRSREGNSKAB

Noter (fortsat)

	2025	2024
9. Resultatdisponering		
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	20.000	75.000
Overført resultat	28.110	149.375
	<u>48.110</u>	<u>224.375</u>

10. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

Selskabet er frivillig momsregistreret vedrørende grund og bygning. Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse, der ikke overstiger 3 mio. kr.

11. Nærtstående parter

Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003
Østbanegade 123, København Ø

Grundlag

Hovedaktionær, 100%

Transaktioner

Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter.

12. Ledelsesvederlag

Direktionen og bestyrelsen modtager ikke honorar. Som følge af, at direktionen og bestyrelsen ikke modtager honorar, benyttes lempelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven, hvormed der ikke gives oplysninger om ledelsesvederlag.

13. Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C (mellemstor).

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktives 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 dagsværdi. 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 bekræfter 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 finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen medmindre andet er anført nedenfor.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi. Beregningerne foretages ved anvendelse af DCF-modellen, som indeholder en række regnskabsmæssige skøn og forudsætninger, herunder afkastkrav, diskonteringsfaktor, tomgang, forventet driftsresultat m.v. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendom. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af udvendig vedligeholdelse. Indtægter vedrørende varmeregnskabet, fællesregnskabet og bidrag til indvendig vedligeholdelse indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger. Aconto afregning samt omkostninger vedrørende varme – og fællesregnskabet samt indvendig vedligeholdelse føres via balancen.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder årets regulering til dagsværdi samt gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

I eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet og investeringsejendomme, herunder omkostninger til revision.

Finansielle poster

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Skatteforhold

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er således ikke indregnet skat. Skattepligten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi efter principperne i § 57 (Bilag 7) i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen. Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau) samt et forventet normalårsresultat for perioden efter år 10. Pengestrømme tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et fastsat inflationskorrigeret afkastkrav hertil tillægges værdien af deposita. Forretningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommens art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og forventede udlejningssituation. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi med fradrag af tab ved værdiforringelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indeståender i selskabets pengeinstitut. Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

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.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser der ikke er forbundet med investeringsaktiviteten, måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændring i driftskapital samt betalt skat for året.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af ejendomme m.v.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.