

# Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej

c/o DEAS A/S  
Bellidavej 20  
2500 Valby

CVR-nr. 34713448

## Årsrapport for 2024

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. marts 2025

---

Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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.

Frederiksberg, den 7. marts 2025

### **Direktion**

Solveig Birte Rannje

### **Bestyrelse**

Hans Marius Møller  
formand

Solveig Birte Rannje

Jan Henrik Willard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til deltagerne i Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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 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 regnskabet 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 7. marts 2025

### Deloitte

#### Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard  
Statsautoriseret revisor  
mne16613

Christian Camilo Porsborg  
Statsautoriseret revisor  
mne50635

## Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej

### Selskabsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej c/o DEAS A/S Bellidavej 20 2500 Valby
Telefon	70302020
E-mail	info@deas.dk
CVR-nr.	34713448
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Bestyrelse</b>	Hans Marius Møller, formand Solveig Birte Rannje Jan Henrik Willard
<b>Direktion</b>	Solveig Birte Rannje
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes, den 7. marts 2025

## Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej

### Hoved- og nøgletal

Hovedtal (mio. kr.)

	2024	2023	2022	2021	2020
Resultatopgørelse					
Lejeindtægter	76,9	75,6	68,5	67,3	67,2
Ejendomsresultat inkl. avancer og værdiregulering	221,9	-345,8	197,4	103,4	390,3
Resultat af primær drift	221,8	-345,8	197,4	103,4	390,3
Resultat af finansielle poster	2,6	0,9	-0,3	-0,3	-0,3
Årets resultat	224,4	-344,9	197,1	103,1	390,0
Balance					
Materielle anlægsaktiver (ejendom)	2.095,7	1.950,0	2.371,0	2.241,4	2.203,0
Aktiver i alt	2.177,9	2.010,1	2.385,5	2.302,2	2.241,4
Egenkapital i alt	2.174,4	2.010,1	2.385,0	2.287,9	2.234,8
Nøgletal *)					
Ejendommens afkast:					
ekskl. værdiregulering (%)	3,8	3,5	3,1	3,0	3,6
inkl. værdiregulering (%)	11,0	-16,0	9,0	4,8	21,2
Egenkapitalforrentning (%)	10,7	-15,7	8,4	4,6	18,9
Soliditetsgrad (%)	99,8	100,0	99,9	99,4	99,7

Beregning af nøgletal

**Ejendommens afkast ekskl. værdiregulering:** Ejendomsresultat før værdireguleringer /  $\frac{1}{2}$  (investeringsejendomme, primo + ultimo)

**Ejendommens afkast inkl. værdiregulering:** Ejendomsresultat efter værdireguleringer /  $\frac{1}{2}$  (investeringsejendomme, primo + ultimo)

**Egenkapitalforrentning:** Årets resultat x 100 /  $\frac{1}{2}$  (egenkapital, primo + ultimo)

**Soliditetsgrad:** Egenkapital x 100 / balancesum

\*)

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

## 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

DEAS Fund Management DK 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 DEAS A/S.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

#### Årets resultat

Årets resultat for 2024 for selskabet udviser et overskud på 224,4 mio. kr. mod et underskud på 345,0 mio. kr. i 2023. Årets resultat før værdireguleringer på 78,7 mio. kr. er som forventet, og anses for tilfredsstillende. De positive værdireguleringer er drevet af faldende afkastkrav.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 10,7%.

#### Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 2.177,9 mio. kr., og egenkapitalen udgør 2.174,4 mio. kr., svarende til en soliditet på 99,8%.

#### Ejendomsinvesteringer

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

#### Udlejningsforhold

Selskabet har indgået en lejekontrakt med Nordea Danmark, 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 investeringsejendomme 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 2.095,7 mio. kr. ved et forrentningskrav på 6%. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 120,6 mio. kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabs note 8.

#### Fremtiden

Selskabets indtjening for 2025 før eventuelle værdireguleringer af ejendommen forventes at ligge på niveau med resultatet for 2024 svarende til ca. 75-80 mio. kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellem klasse C-virksomhed.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2024 er aflagt i danske kroner.

### 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 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 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen, medmindre andet er anført nedenfor.

### Usikkerhed ved indregning og 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, mv. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom.

## Resultatopgørelse

### 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 ejendomme, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

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

### Skatteforhold

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

## Balance

### Investeringsejendom

Investeringsejendomme 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 forsikringsselskaber 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. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et fastsat inflationskorrigeret afkastkrav hertil tillægges værdien af deposita. Forrentningskravet 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.

## Resultatopgørelse

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Lejeindtægter	1	76.932	75.551
Ejendommens driftomkostninger	2	-729	-374
Værdiregulering af investeringsejendom	3	145.703	-420.990
<b>Bruttoresultat</b>		<b>221.907</b>	<b>-345.813</b>
Eksterne omkostninger	4	-83	-22
Personaleomkostninger	5	0	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>221.824</b>	<b>-345.835</b>
Finansielle indtægter	6	2.587	871
Finansielle omkostninger	7	-37	-47
<b>Årets resultat</b>		<b>224.375</b>	<b>-345.011</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendom	8	2.095.703	1.950.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.095.703</b>	<b>1.950.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.095.703</b>	<b>1.950.000</b>
Tilgodehavender hos lejer		0	146
Andre tilgodehavender		574	148
<b>Tilgodehavender</b>		<b>574</b>	<b>294</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>81.672</b>	<b>59.929</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>82.246</b>	<b>60.223</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.177.950</b>	<b>2.010.223</b>

Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej

Balance 31. december 2024

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500	500
Overført resultat		2.098.871	1.949.496
Foreslået udbytte		75.000	60.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.174.371</b>	<b>2.009.996</b>
Gæld til Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003		0	187
Anden gæld		3.579	40
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.579</b>	<b>227</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.579</b>	<b>227</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.177.950</b>	<b>2.010.223</b>
Resultatdisponering	9		
Eventualforpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Ledelsesvederlag	12		
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	13		

## Egenkapitalopgørelse

i tkr.

	<b>Selskabs kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2024	500	1.949.496	60.000	2.009.996
Foreslået udbytte	0	-75.000	75.000	0
Betalt udbytte	0	0	-60.000	-60.000
Årets resultat	0	224.375	0	224.375
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>500</b>	<b>2.098.871</b>	<b>75.000</b>	<b>2.174.371</b>

Selskabets kommanditaktiekapital består af 500 stk. kommanditaktier af DKK 1.  
Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder

## Pengestrømsopgørelse

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>tkr.</b>	<b>tkr.</b>
Årets resultat	224.375	-345.011
Værdiregulering af investeringsejendom	-145.703	420.990
Ændring i tilgodehavender	-281	-240
Ændring i leverandører mv.	3.352	-324
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>81.743</b>	<b>75.415</b>
Udbetalt udbytte	-60.000	-30.000
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-60.000</b>	<b>-30.000</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>21.743</b>	<b>45.415</b>
Likvider 1. januar	59.929	14.514
<b>Likvider 31. december</b>	<b>81.672</b>	<b>59.929</b>

## Noter

	2024 tkr.	2023 tkr.
<b>1. Lejeindtægt opdelt på ejendomstype og beliggenhed</b>		
Kontor i København	76.932	75.551
	<u>76.932</u>	<u>75.551</u>
<b>2. Ejendommens driftomkostninger</b>		
I omkostninger vedr. ejendommens drift indgår vedligeholdelse med	-54	-75
	<u>-54</u>	<u>-75</u>
<b>3. Værdiregulering af investeringsejendom</b>		
Positive værdireguleringer	145.703	0
Negative værdireguleringer	0	-420.990
	<u>145.703</u>	<u>-420.990</u>
<b>4. Eksterne omkostninger</b>		
I eksterne omkostninger indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:		
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 33963556		
Lovpligtig revision	-24	-69
	<u>-24</u>	<u>-69</u>
<b>5. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>6. Finansielle indtægter</b>		
Bankrenter	2.587	871
	<u>2.587</u>	<u>871</u>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>		
Bankrenter	-6	-40
Andre finansielle omkostninger	-31	-7
	<u>-37</u>	<u>-47</u>

## Noter

	2024 tkr.	2023 tkr.
<b>8. Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	1.358.786	1.358.786
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b>1.358.786</b>	<b>1.358.786</b>
Værdireguleringer 1. januar	591.214	1.012.204
Årets værdireguleringer	145.703	-420.990
<b>Værdireguleringer 31. december</b>	<b>736.917</b>	<b>591.214</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.095.703</b>	<b>1.950.000</b>
Heraf renter der indgår i anskaffelsessummen	82	82

Selskabets investeringsejendomme består af 1 kontorejendom på i alt 61.119 m<sup>2</sup> (34.289 kr./m<sup>2</sup>) beliggende i København. Investeringsejendommen er værdiansat af ekstern valuar.

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

Driftsafkast	76.684	76.382
Diskonteringsfaktor	6,0%	6,1%
Tomgang	0,0%	0,0%
Vedligeholdelsesomkostninger	0,4%	0,4%
Administrationsomkostninger	0,4%	0,3%

Ændring i dagsværdien pr. 31/12 2024 ved +0,25% ændring i diskonteringsfaktoren udgør 1.975,1 mio. kr. Ved en ændring i diskonteringsfaktoren på -0,25% udgør dagsværdien 2.232,5 mio. kr. pr. 31/12 2024.

**Driftsafkast:** Forventet ejendomsresultat 2025.

**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.

## 9. Resultatdisponering

Årets resultat foreslås disponeret således:

Foreslået udbytte for regnskabsåret	75.000	60.000
Overført resultat	149.375	-405.011
	<b>224.375</b>	<b>-345.011</b>

## Noter

### 10. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

Selskabet er frivillig momsregisteret vedrørende grund og bygning. Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse der ikke overstiger 14,0 mio. kr.

### 11. Nærtstående parter

Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003  
Dirch Passers Allé 76, Frederiksberg

#### 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.