# Latin P ApS

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

## Årsrapport for perioden

1. januar - 31. december 2024

CVR nr.: 39 71 89 87
7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. februar 2025

Dirigent: Marie Vilsøe Mayntzhusen

## INDHOLDSFORTEGNELSE


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

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabsoplysninger**

| | |
|---|---|
| Virksomheden | Latin P ApS<br>c/o Fokus Nordic A/S<br>Østbanegade 123<br>2100 København Ø |
| CVR-nr. | 39 71 89 87 |
| Stiftelsesdato | 30. maj 2018 |
| Regnskabsår | 7. regnskabsår |
| Regnskabsperiode | 1. januar - 31. december 2024 |
| Hjemsted | København |
| Bestyrelse | Johnna Else Thygesen, Formand<br>Christian Bonde Pedersen<br>Jacob Østergaard Skyum |
| Direktion | Jacob Østergaard Skyum |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Strandvejen 44<br>2900 Hellerup<br>CVR nr.: 33 77 12 31 |
| Intern revision | PenSam<br>Palle Mortensen, Revisionschef |
| Administrationsselskab | Fokus Nordic A/S<br>Østbanegade 123<br>2100 København Ø |
| Moderselskab | PenSam Pension forsikringsaktieselskab<br>Jørgen Knudsens Vej 2<br>3520 Farum |

## PÅTEGNINGER

**Ledelsespåtegning**
Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Latin P ApS.

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.

København den 4. februar 2025

**Direktion**

Jacob Østergaard Skyum
Direktør

**Bestyrelse**

| | | |
|---|---|---|
| Johnna Else Thygesen<br>Formand | Christian Bonde Pedersen | Jacob Østergaard Skyum |

## PÅTEGNINGER

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejeren i Latin P ApS**

**Konklusion**

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Latin P ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis (''regnskabet'').

**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 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.

**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.

**Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 regnskabet**

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.

## PÅTEGNINGER

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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.

- 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.

Hellerup, den 4. februar 2025

**PricewaterhouseCoopers**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen
Statsautoriseret revisor
mne33687

Jesper Otto Edelbo
Statsautoriseret revisor
mne10901

# LEDELSESBERETNING

## Ledelsesberetning

**Selskabets væsentligste aktiviteter**
Selskabets formål er investering i og udvikling af ejendomme, eventuelt via datterselskaber, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Selskabet ejer ejendommen Borggade 4K, beliggende i Aarhus.

Latin P ApS er et 100% ejet datterselskab af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og indgår i PenSam Holding A/S' koncernregnskab.

**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-modellen). Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-modellen, opgøres ud fra en systematisk vurdering og baseret på nutidsværdien af ejendommenes forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for hver ejendom fastsat forretningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation.

**Usædvanlige forhold**
Der har ikke været udsædvanlige forhold i regnskabsåret.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 udviser et resultat på DKK 14.422.990, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på DKK 98.160.862, og en egenkapital på DKK 98.148.276.

Årets resultat for ordinære aktiviteter ligger under forventningerne og anses som ikke tilfredsstillende. En opskrivning af ejendommens værdi, har påvirket resultatet for året positivt. For 2025 forventes et resultat før værdireguleringer af ejendommen på niveau med 2024.

**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 | | 4.665.999 | 5.641.475 |
| Andre eksterne omkostninger | 1 | -256.009 | -389.212 |
| **Bruttoresultat** | | **4.409.990** | **5.252.263** |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 2 | 9.899.000 | 5.646.000 |
| **Driftsresultat** | | **14.308.990** | **10.898.263** |
| Andre finansielle indtægter | | 114.000 | 60.953 |
| **Resultat før skat** | | **14.422.990** | **10.959.216** |
| Skat af årets resultat | | 0 | 5.798.604 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **14.422.990** | **16.757.820** |
| **Forslag til resultatdisponering** | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 5.000.000 | 3.000.000 |
| Overført resultat | | 9.422.990 | 13.757.820 |
| **RESULTATDISPONERING** | | **14.422.990** | **16.757.820** |

## ÅRSREGNSKAB

### Balance pr. 31. december

DKK

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **AKTIVER** | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | 90.227.000 | 80.328.000 |
| **Materielle anlægsaktiver i alt** | | **90.227.000** | **80.328.000** |
| **ANLÆGSAKTIVER I ALT** | | **90.227.000** | **80.328.000** |
| Andre tilgodehavender | | 2.984.756 | 3.630.995 |
| **Tilgodehavender i alt** | | **2.984.756** | **3.630.995** |
| Likvide beholdninger | | 4.949.106 | 2.779.791 |
| **OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT** | | **7.933.862** | **6.410.786** |
| **AKTIVER I ALT** | | **98.160.862** | **86.738.786** |

# ÅRSREGNSKAB

## Balance pr. 31. december

**DKK**

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **PASSIVER** | | | |
| Selskabskapital | | 60.000 | 60.000 |
| Overført resultat | | 93.088.276 | 83.665.286 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 5.000.000 | 3.000.000 |
| **EGENKAPITAL I ALT** | | **98.148.276** | **86.725.286** |
| Anden gæld | | 12.586 | 13.500 |
| **Kortfristede gældsforpligtigelser i alt** | | **12.586** | **13.500** |
| **GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT** | | **12.586** | **13.500** |
| **PASSIVER I ALT** | | **98.160.862** | **86.738.786** |
| **Nærtstående parter** | 3 | | |
| **Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser** | 4 | | |

# ÅRSREGNSKAB

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

| DKK | Selskabs-kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|---|---|---|---|---|
| Egenkapital pr. 1. januar 2024 | 60.000 | 77.866.682 | 3.000.000 | 80.926.682 |
| Effekt af ændring i anvendt regnskabspraksis | 0 | 5.798.604 | 0 | 5.798.604 |
| **Korrigeret egenkapital pr. 1. januar 2024** | **60.000** | **83.665.286** | **3.000.000** | **86.725.286** |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | -3.000.000 | -3.000.000 |
| Årets resultat | 0 | 9.422.990 | 5.000.000 | 14.422.990 |
| **Egenkapital pr. 31. december 2024** | **60.000** | **93.088.276** | **5.000.000** | **98.148.276** |

# 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 |
|---|---|---|
| **2. Investeringsejendomme** | | |
| Kostpris primo | 38.405.657 | 38.405.657 |
| **Kostpris ultimo** | **38.405.657** | **38.405.657** |
| Regulering til dagsværdi primo | 41.922.343 | 36.276.343 |
| Årets reguleringer | 9.899.000 | 5.646.000 |
| **Regulering til dagsværdi ultimo** | **51.821.343** | **41.922.343** |
| **Regnskabsmæssig værdi ultimo** | **90.227.000** | **80.328.000** |

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmodel. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årigt drifts- og vedligeholdelsesbudget samt estimat for terminalåret.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt.

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.

## ÅRSREGNSKAB

## Noter (fortsat)

Ejendommen er en parkeringskælder.
Der er indgået lejekontrakt for hele lejemålet med en uopsigelighed på 16 år og den resterende uopsigelighed er på 9 år.
Lejekontrakten består af en fast og variabel del, som er omsætningsbestemt.

Selskabets ejendomme er beliggende:
Borggade 4K, Aarhus

Der er anvendt et afkastkrav på 5,25% ultimo 2024 mod 5,25% ultimo 2023. Ultimo 2024 er den gennemsnitlige leje for erhverv DKK 383 pr. kvm.

Værdiregulering, som indregnes i resultatopgørelsen udgør DKK 9.899.000.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2% 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 4.115.940.

Der er i forbindelse med værdiansættelsen anvendt en tomgangsprocent for erhvervsejendomme på 0%. Der er endvidere anvendt en forudsætning om en vækst i lejeindtægterne i budgetperioden på 2% samt en forudsætning om en vækst i terminalperioden 2%.

Der er ingen tomgang pr. 31. december 2024.

**3. Nærtstående parter**

Latin P ApS er et 100% ejet datterselskab af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og årsrapporten for selskabet indgår i PenSam Holding A/S´ koncernregnskab, CVR. Nr. 12 62 95 32.

**4. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Der er i balancen ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af selskabsskattelovens §3A, hvoraf det fremgår at indtægt indtjent af et selskab omfattet af selskabsskattelovens §3A betragtes som indtjent af det livsforsikringsselskab, pensionskasse m.v., der er nærmeste direkte eller indirekte ejer af aktieselskabet. En forudsætning for, at selskabet er omfattet af selskabsskattelovens §3A er, at selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90% af selskabets aktiver. Hvis betingelserne ikke længere er opfyldt, påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtigelse på DKK 5.798.604.

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

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningskredsen.

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse, som kan blive udløst ved ændringer i momsforholdene.

# ÅRSREGNSKAB

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Latin P ApS 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.

### Generelt

**Ændring af anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis for indregning af udskudt skat er sammenholdt med sidste år ændret således, at udskudt skat ikke indregnes i årsregnskabet, men i stedet noteoplyses under eventualforpligtelser. Ændringen skyldes, at skattepligtig indkomst indtjent af et selskab omfattet af selskabslovens §3A betragtes som indtjent af det livsforsikringsselskab, pensionskasse m.v., der er nærmeste direkte eller indirekte ejer af selskabet. Da selskabet opfylder betingelserne for at anvende reglerne i selskabsskattelovens §3A, er anvendt regnskabspraksis ændret således, at den udskudte skat ikke længere indregnes i selskabets regnskab, men i stedet indgår i regnskabet for PenSam Pension forsikringsaktieselskab.

Sammenligningstal er tilrettet i overenstemmelse med den nye praksis. Ændring af anvendt regnskabspraksis har påvirket årets resultat med DKK 0 og egenkapitalen med DKK 5.798.604.

Anvendt regnskabspraksis er udover ovenstående uændret i forhold til årsrapporten for 2023.

**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 betalingsstrømme samt diskonteringsrente.

## ARSREGNSKAB

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

**Nettoomsætning**

I posten indgår nettolejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendomme og administration.

**Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Andre finansielle poster**

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre 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**

Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens §3A, hvoraf det fremgår at skattepligtig indkomst indtjent af et selskab omfattet af selskabsskattelovens §3A betragtes som indtjent af det livsforsikringsselskab, pensionskasse m.v., der er nærmeste direkte eller indirekte ejer af selskabet. Der er derfor ikke resultatført skat af årets resultat i regnskabet. Skatten afsættes i stedet i livsforsikringsselskabets regnskab.

En forudsætning for, at selskabet er omfattet af selskabslovens §3A er, at selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90% af selskabets aktiver. Hvis 90%-reglen ikke opfyldes, vil selskabet selv skulle indregne skat af årets resultat som henholdsvis skyldig selskabsskat og udskudt skat.

Da selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskattelovens §3A, opgjort på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

# 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.

**Tilgodehavender**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger og måles til nominel værdi.

**Egenkapital**

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

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.