KLP Teglholmsgade 1-3 A/S

Kay Fiskers Plads 10, 2300 København S

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 33 76 60 17

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 25/3 2025

Bettina Lange
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for KLP Teglholmsgade 1-3 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 25. marts 2025

Direktion

Bettina Lange
Adm. direktør

Bestyrelse

Ellen Langeggen formand	Marianne Fabricius	Stig Fermi-Erichsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KLP Teglholmsgade 1-3 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Teglholmsgade 1-3 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed
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.

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 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 regnskabsbrugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 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 25. marts 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Becker
statsautoriseret revisor
mne33732

Selskabsoplysninger

Selskabet	KLP Teglholmsgade 1-3 A/S Kay Fiskers Plads 10 2300 København S Telefon: 70 26 26 61 Hjemmeside: www.klpejendomme.dk CVR-nr: 33 76 60 17 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 23. juni 2011 Regnskabsår: 14. regnskabsår Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Ellen Langeggen, formand Marianne Fabricius Stig Fermi-Erichsen
Direktion	Bettina Lange
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
Advokat	Holst Advokater Indiavej 1 2100 København

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering indenfor fast ejendom samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udvikling i året

Selskabets aktiviteter omfatter ejerskab, udlejning og forvaltning af kontorejendom i Københavns Sydhavn, Teglholmsgade 1-3. Ejendommen er en fleksibel og effektiv domicilejendom omfattende flere bygningskroppe og et større grundareal, og kan konverteres til en flerbrugerejendom med udlejning til flere lejere. Ejendommen er udlejet til én lejer med uopsigelighed frem til 2030. Selskabet har som udgangspunkt alene driftsansvar for ejendommens klimaskærm, hvilken efterses og planlægges gennem årlige besigtigelser og dialoger med lejer med løbende tilrettelæggelse af planer for løbende vedligehold. Den øvrige drift påhviler lejer i henhold til lejekontraktens bestemmelser.

Ejendommens drift og forvaltning er udliciteret til moderselskabet KLP Ejendomme A/S, hvilket også omfatter den løbende økonomiske og juridiske dialog med ejendommens lejer.

Der har i året være arbejdet med dialog med lejer om fremleje af dele af ejendommen, hvilket lejer har rettigheder til iht. lejeaftalen.

Økonomiske forhold

I 2024 er realiseret et resultat på DKK 58,5 mio. hvilket anses for tilfredsstillende i forhold til det aktuelle marked. Resultatet er påvirket af værdiregulering af ejendommen med DKK 12,1 mio.

Selskabets ejendom indregnes til en estimeret dagsværdi med dagsværdiregulering via resultatopgørelsen. Niveau for dagsværdi er understøttet af ekstern valuar vurdering.

Selskabets ejendom er delvist finansieret via koncerninternt lån fra moderselskabet KLP Ejendomme AS. Lånet er langfristet og skal ikke indfries det kommende år. Herudover vurderes selskabets finansiering til daglig drift at være sikret via egen indtjening samt intern finansiering.

Selskabet har en modtaget støtteerklæring fra KLP Eiendom AS, der sikrer at selskabet kan betale dets gældsforpligtelser i takt med forfald frem til 1. januar 2026.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Lejeindtægter		95.358.054	92.830.198
Direkte omkostninger		-843.897	-904.594
Andre eksterne omkostninger		-3.631.024	-1.735.575
Bruttofortjeneste før værdiregulering		**90.883.133**	**90.190.029**
Værdiregulering af investeringsaktiver		12.071.613	6.823.865
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		**102.954.746**	**97.013.894**
Finansielle indtægter	3	7.419.882	6.779.839
Finansielle omkostninger	4	-34.942.046	-30.880.099
Resultat før skat		**75.432.582**	**72.913.634**
Skat af årets resultat	5	-16.972.698	-16.080.796
Årets resultat		**58.459.884**	**56.832.838**

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	58.459.884	56.832.838
	58.459.884	**56.832.838**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		1.616.824.613	1.604.753.000
Materielle anlægsaktiver	6	**1.616.824.613**	**1.604.753.000**
Anlægsaktiver		**1.616.824.613**	**1.604.753.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.908.963	11.920.238
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		200.591.576	127.724.220
Periodeafgrænsningsposter		80.979	76.599
Tilgodehavender		**212.581.518**	**139.721.057**
Likvide beholdninger		**581.526**	**4.517.066**
Omsætningsaktiver		**213.163.044**	**144.238.123**
Aktiver		**1.829.987.657**	**1.748.991.123**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital	7	1.000.000	1.000.000
Overført resultat		1.016.552.041	958.092.157
Egenkapital		**1.017.552.041**	**959.092.157**
Hensættelse til udskudt skat		119.742.459	112.350.104
Hensatte forpligtelser		**119.742.459**	**112.350.104**
Gæld til tilknyttede virksomheder		670.374.718	655.558.125
Langfristede gældsforpligtelser	8	**670.374.718**	**655.558.125**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		444.970	106.822
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	252.931	230.086
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		9.619.932	9.695.943
Anden gæld		12.000.606	11.957.886
Kortfristede gældsforpligtelser		**22.318.439**	**21.990.737**
Gældsforpligtelser		**692.693.157**	**677.548.862**
Passiver		**1.829.987.657**	**1.748.991.123**
Kapitalberedskab	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	958.092.157	959.092.157
Årets resultat	0	58.459.884	58.459.884
Egenkapital 31. december 2024	**1.000.000**	**1.016.552.041**	**1.017.552.041**

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2023	1.000.000	901.259.319	902.259.319
Årets resultat	0	56.832.838	56.832.838
Egenkapital 31. december 2023	**1.000.000**	**958.092.157**	**959.092.157**

Noter til årsregnskabet

1. Kapitalberedskab

Selskabet har en modtaget støtteerklæring fra KLP Eiendom AS, der sikrer at selskabet kan betale dets gældsforpligtelser i takt med forfald frem til 1. januar 2026.

	2024	2023
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

	2024	2023
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.009.444	6.259.766
Andre finansielle indtægter	408.883	508.267
Valutakursgevinster	1.555	11.806
	7.419.882	**6.779.839**

	2024	2023
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	34.924.006	30.870.343
Andre finansielle omkostninger	1.764	674
Valutakurstab	16.276	9.082
	34.942.046	**30.880.099**

	2024	2023
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	9.619.932	9.695.943
Årets udskudte skat	7.392.355	6.384.853
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-39.589	0
	16.972.698	**16.080.796**

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	1.264.218.377
Kostpris 31. december	1.264.218.377
Værdireguleringer 1. januar	340.534.623
Årets værdireguleringer	12.071.613
Værdireguleringer 31. december	352.606.236
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**1.616.824.613**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme består af en kontorejendom beliggende i Københavns Sydhavn, som er udlejet til en lejer med en uopsigelighed frem til juli 2029. Ejendommen driftes og forvaltes fra moderselskabet KLP Ejendomme A/S i København.

Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 20-årig periode. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2023.

De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. (DCF-model)

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.616.824.613	1.604.753.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	12.071.613	6.823.865
Budgetperiode	20 år	20 år
Inflation	2%	2%
Stigning i markedsleje	2%	2%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Diskonteringsrente	6,85%	6,85%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt en fastsat diskonteringssats på 6,85 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,35	6,85	7,35
Dagsværdi	1.725.222.465	1.616.824.613	1.517.314.506
Ændring i dagsværdi	108.397.852	0	-99.510.107

7. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 1 aktie à nominelt DKK 1.000.000. Ingen aktie er tillagt særlige rettigheder.

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

	2024	2023
	DKK	DKK

8. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	670.374.718	655.558.125
Langfristet del	670.374.718	655.558.125
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	252.931	230.086
	670.627.649	**655.788.211**

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Ejerpantebrev nom. TDKK 150 ligger til sikkerhed for G/F for Ny Tøjhus Kvarter.

Noter til årsregnskabet

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for KLP Ejendomme A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet hæfter solidarisk med nedenstående fællesregistrerede koncernvirksomheder for den samlede momsforpligtelse.
- KLP Ejendomme A/S
- KLP Ørestad 3A A/S
- KLP Ørestad 5G A/S
- KLP Ørestad 5H A/S
- KLP Østergade 8-12 A/S
- KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS
- KLP Skelbækgade 3A ApS
- KLP Weidekampsgade 12-16 A/S
- KLP Gærtorvet 1-5 P/S

Der er en aktuel forpligtelse pr. 31 december 2024 på DKK 28.573.033.

10. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
KLP Forsikring	Norge

Koncernrapporten for KLP Forsikring kan rekvireres på følgende adresse:

Dronning Eufemias gate 10, Oslo eller www.klp.no

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Teglholmsgade 1-3 A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Selskabet har valgt IAS 11 Entreprisekontrakter/IAS 18 Omsætning som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter opkrævet leje fra udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger mv. optages i balancen.

Noter til årsregnskabet

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært omkostninger til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, salgsomkostninger mv.

Dagsværdireguleringer

Værdiregulering af investeringsaktiver omfatter dagsværdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Tilgodehavender

Selskabet har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39 Finansielle instrumenter: Indregning og måling.

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Selskabet har valgt IAS 39 Finansielle instrumenter: Indregning og måling som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Noter til årsregnskabet

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen