

Socialrådgivernes, Socialpædagogernes og Kontor- personalets Ejendomsaktieselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. april 2017

Dirigent

Michael Nellemann Pedersen

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Pengestrømsopgørelse	10
Noter	11

Ledelsesberetning

Socialrådgivernes, Socialpædagogernes og Kontorpersonalets Ejendomsaktieselskab har til formål at opføre, eje og drive fast ejendom med henblik på at opnå langsigtet forrentning af den investerede kapital. Som følge heraf betragtes ejendommene som investeringsejendomme. Selskabet har til hensigt at opretholde ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.

Hovedtal	2016	2015	2014	2013	2012
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	139.234	119.752	88.918	74.761	61.780
Resultat af primær drift	174.395	152.256	123.331	-19.363	37.172
Resultat af finansielle poster	3.290	2.800	253	378	-918
Årets resultat	177.685	155.055	123.584	-18.985	36.172
Investering i materielle anlægsaktiver	238.157	342.028	275.366	439.580	252.139
Egenkapital	1.599.813	1.422.128	1.267.073	1.143.489	1.162.473
Balancesum	2.709.742	2.402.322	2.006.914	1.803.953	1.402.328
Nøgletal i %					
Afkastgrad	6,8	6,9	6,5	-1,2	2,9
Ejendomsinvesteringsgrad	99,6	99,2	98,5	98,2	99,7
Egenkapitalandel	59,0	59,2	63,1	63,4	82,9
Egenkapitalens forrentning	11,8	11,5	10,3	-1,6	4,6

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Der har i året været en nettotilgang af både bolig- og erhvervsejendomme for i alt 238.157 t. kr.

Årets resultat

Selskabets resultat for 2016 viser et overskud på 177.685 t. kr. Den samlede værdiregulering af ejendommene er positiv og dækker over opskrivning for både bolig- og erhvervsejendomme. Selskabets resultat eksklusiv værdiregulering er i øvrigt i overensstemmelse med forventningerne.

Risici

Selskabets væsentligste risici er følgende:

Driftsmæssige risici

Omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Selskabets portefølje af ejendomme er spredt geografisk i hele Danmark og omfatter både bolig- og erhvervsejendomme, hvorved risikoen for svigtende lejeindtægter er reduceret. Ejendommene vedligeholdes løbende, hvilket reducerer risikoen for pludseligt stigende vedligeholdelsesudgifter.

Markedsrisici

Selskabet måler ejendommens dagsværdi til nutidsværdien af ejendommens fremtidige pengestrømme og terminalværdier (DCF-metoden), dog anvendes første-års afkastmetoden for boligejendomme i ensartet stabil drift. Der er usikkerhed knyttet til skønnet for markedsværdien.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke optaget fremmedfinansiering, og selskabets indtægter og omkostninger afregnes i danske kroner.

Øvrige risici

Selskabet har ikke indgået andre risici end de risici, der knytter sig til selskabets formål.

Skat

Selskabet opfylder for 2016 betingelserne for at være fritaget for selskabsskat, hvilket indebærer, at selskabet ikke medregner skat af årets resultat.

Forventninger til fremtiden

Det forventes, at selskabet vil have en uændret aktivitet og får et positivt resultat i det kommende år.

Hændelser efter balancedagen

Der har ikke været begivenheder efter statusdagen, som har væsentlig indflydelse på årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Socialrådgivernes, Socialpædagogernes og Kontorpersonalets Ejendomsaktieselskab.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. marts 2017

Direktionen:

Peter Damgaard Jensen
Administrerende direktør

Michael Nellemann Pedersen
Direktør

Hellerup, den 20. marts 2016

Bestyrelsen:

Hans Ole Drost
Formand

Benny Arne Andersen
Næstformand

Poul-Erik Svendsen

Jan Kongebro

Majbrit Beran Berlau

Kaj Skov Frederiksen

Ella Susanne Grove Andersen

Bodil Marie Otto

Karen Hovmand Holte Petersen

Jette Sandal

Ulrik Nødgaard

Susanne Kure

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Socialrådgivernes, Socialpædagogernes og Kontorpersonalets Ejendomsaktieselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Socialrådgivernes, Socialpædagogernes og Kontorpersonalets Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 for disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet for fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i revisionen, 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 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 forsætte 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.

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 væsentlig 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 20. marts 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Kronow	Jacques Peronard
statsautoriseret revisor	statsautoriseret revisor

Årsrapport 2016

Resultatopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	2016	2015
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	139.234	119.752
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-35.736	-28.464
Bruttoresultat		103.499	91.288
Administrationsomkostninger	4	-7.784	-8.142
Værdiregulering, investeringsejendomme	7	78.681	70.183
Resultat ved ejendomssalg		0	-1.074
Resultat af primær drift		174.395	152.256
Finansielle poster (netto)	5	3.290	2.800
Årets resultat	6	177.685	155.055

Årsrapport 2016

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Aktiver

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		2.699.120	2.382.281
Materielle anlægsaktiver i alt	7	<u>2.699.120</u>	<u>2.382.281</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.699.120</u>	<u>2.382.281</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		1.200	1.861
Andre tilgodehavender		9.346	17.778
Periodeafgrænsningsposter	8	74	399
Tilgodehavender i alt		<u>10.620</u>	<u>20.039</u>
Likvide beholdninger		<u>2</u>	<u>2</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.622</u>	<u>20.041</u>
Aktiver i alt		<u>2.709.742</u>	<u>2.402.322</u>

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Passiver

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
Selskabskapital	9	438.000	438.000
Overført resultat		1.161.813	984.128
Egenkapital i alt		<u>1.599.813</u>	<u>1.422.128</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedesposita		47.130	40.809
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	<u>47.130</u>	<u>40.809</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		349	1.933
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.050.258	896.540
Anden gæld		12.193	40.912
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.062.799</u>	<u>939.385</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.109.929</u>	<u>980.195</u>
Passiver i alt		<u>2.709.742</u>	<u>2.402.322</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

		<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1.1.2016		438.000	984.128	1.422.128
Overført af årets resultat	6		177.685	177.685
Egenkapital pr. 31.12.2016		<u>438.000</u>	<u>1.161.813</u>	<u>1.599.813</u>

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	2016	2015
Årets resultat	177.685	155.055
Reguleringer (se specifikation)	-81.971	-71.909
Ændring i driftsresultat (se specifikation)	-20.885	22.534
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	74.829	105.681
Renteindbetalinger	3.322	2.800
Renteudbetalinger	-32	0
Pengestrømme fra ordinær drift	78.119	108.481
Pengestrømme fra driftsaktivitet	78.119	108.481
Køb af ejendomme	-238.157	-342.028
Salg af ejendomme	0	6.066
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-238.157	-335.962
Ændring i lejedeposita	6.321	8.464
Gæld til tilknyttede virksomheder	153.718	219.017
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	160.038	227.481
Ændring i likvider	0	0
Likvider 1. januar	2	2
Likvider 31. december	2	2

Specifikation til pengestrømsopgørelse

Reguleringer	2016	2015
Værdireguleringer ejendomme	-78.681	-70.183
Avance ved ejendomssalg	0	1.074
Renteomkostninger	32	0
Renteindtægter	-3.322	-2.800
	-81.971	-71.909

Ændring i driftsresultat	2016	2015
Tilgode lejere	661	-700
Andre tilgodehavender	8.432	10.753
Modtagne forudbetalinger fra lejere	-1.585	-1.129
Anden gæld	-28.719	14.002
Periodeafgrænsninger	326	-391
	-20.885	22.534

Noter

Alle beløb i tusinde kr.

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2015.

Årsrapporten præsenteres i tusinde kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige fordele vil tilfalde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsen kan måles pålideligt.

I resultatopgørelsen indregnes alle indtægter i takt med, at de indtjenes, og alle omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ved første indregning måles finansielle instrumenter til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Omkostninger

Driftsomkostninger og administrationsomkostninger omfatter omkostninger til den løbende ejendomsdrift, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Værdiregulering

Værdiregulering omfatter værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Skat

Den på selskabets indkomst påhvilende PAL-skat afholdes af selskabets PAL-pligtige aktionærer.

Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens særlige regler om skattefritagelse for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige, såfremt selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90 % af selskabets aktiver.

Såfremt 90 % - reglen ikke opfyldes, vil selskabet indregne skat af årets resultat som henholdsvis skyldig selskabsskat og udskudt selskabsskat.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen ved anvendelse af DCF-metoden subsidiært førstårsafkast-metoden for boligejendomme i ensartet stabil drift. I målingen tages hensyn til de aktuelle markedsforhold samt ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand, herunder forventede fremtidige vedligeholdelsesomkostninger. Forrentningskravet er fastsat ud fra en forventning om, at ejendommene vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

Byggerier måles til kostpris i byggeperioden.

Op- og nedskrivninger i forhold til ejendommens kostpris indregnes i resultatopgørelsen.

Deltagelse i interessentselskaber ved ejendomsinvesteringer

Interessentskaberne offentliggør ikke selvstændige årsrapporter under henvisning til bestemmelserne i årsregnskabsloven. Interessentskaberne indarbejdes pro rate i interessenternes årsrapporter. Ejendomsaktieselskabet hæfter solidarisk for interessentskabernes forpligtelser.

Øvrige poster i aktiverne

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivning for forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Øvrige poster i passiverne

Gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finanseringsaktivitet, forskydning i likvider i året samt likvide beholdninger ved årets begyndelse og

Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningen er beregnet således:

Afkastgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gns. materielle aktiver}}$
Ejendomsinvesteringsgrad	$\frac{\text{Investeringsejendomme, ultimo} \times 100}{\text{Balancesum, ultimo}}$
Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Balancesum, ultimo}}$
Egenkapitalens forrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Note 2

Lejeindtægter, investeringsejendomme	2016	2015
Beboelse	74.969	63.223
Erhverv	64.265	56.529
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	139.234	119.752

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme	2016	2015
Driftsomkostninger	25.954	20.414
Hensat til indvendig vedligeholdelse	691	679
Hensat til udvendig vedligeholdelse	4.247	3.831
Vedligeholdelse ud over hensat	4.599	3.295
Særindretning af erhvervslejemaal	17	175
Vedligeholdelse, indvendig	227	70
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	35.736	28.464

Note 4

Administrationsomkostninger	2016	2015
Administrationshonorar til PKA A/S	1.861	1.567
Revision, Deloitte	50	50
Øvrige administrationsomkostninger	5.874	6.525
Administrationsomkostninger i alt	7.784	8.142

Bestyrelsen og direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Administrationen af selskabets ejendomme varetages af DEAS A/S.

Note 5

Finansielle poster (netto)	2016	2015
Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	211	403
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.110	2.397
Finansielle indtægter i alt	3.322	2.800
Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	32	0
Finansielle omkostninger i alt	32	0
Finansielle poster (netto) i alt	3.290	2.800

Note 6

Årets resultat	2016	2015
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	177.685	155.055
Resultatdisponering i alt	177.685	155.055

Årsrapport 2016

Note 7

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 1.1.2016	2.099.903
Tilgang	238.157
	2.338.061
Værdireguleringer pr. 1.1.2016	282.378
Værdiregulering i året	78.681
	361.059
Værdiregulering pr. 31.12.2016	361.059
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016	2.699.120

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent som indgår ved fastsættelse af dagsværdi:

Ejendomme til boligudlejning	4,4
Ejendomme til erhvervsudlejning	5,3
Ejendomme udlejet på langtidskontrakt til offentlige myndigheder	6,0

Ejendomsporteføljens markedsværdi er følsom over for ændringer i de anvendte afkastkrav. Approksimeret vil ejendomsporteføljens markedsværdi falde med 0,2 mia. kr. ved en stigning i afkastkravet på 10 %.

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 1.238.935 t. kr.

Værdien af ikke vurderede investeringsejendomme for 2016 udgør 1.016.008 t. kr.

Investeringsejendomme og byggerier ejes i sameje med andre ejendomsaktieselskaber tilknyttet Pensionskassernes Administration A/S (PKA). Enkelte af investeringsejendommene er opført på lejede grunde, som ejes af pensionskasserne tilknyttet PKA. Lejekontrakterne for grundene er indgået for en periode på oprindelig 99 år og er uopsigelige i lejeperioden. Ved lejemålenes ophør er ejerne af grundene berettiget til at overtage bygningerne til værdien i handel og vandel, dog minimum til kostprisen.

Note 8

Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger udgør periodeafgrænsningsposter.

Note 9

Selskabskapital

Udover kapitaludvidelsen på 1.725.000 t. kr. i 2012, samt emission på 1.000 t. kr. i 2014 har der ikke været bevægelser på selskabskapitalen de 5 seneste regnskabsår.

Aktierne ejes af Pensionskassen for Socialrådgivere, Socialpædagoger og Kontorpersonale med hjemsted i Gentofte kommune.

Hele aktiekapitalen er udsted i aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Note 10

Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1.1.2016	Gæld i alt 31.12.2016	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Lejedeposita	40.809	47.130	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.809	47.130	-	-

Note 11

Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt selskabsskat som følge af, at selskabet er fritaget for selskabsskat iht. selskabsskattelovens særlige regler for selskaber, der skatteberigtiges efter pensionsafkastbeskatningsloven (PAL) i modervirksomheden. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser for PAL beskatning, påhviler der selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på 82.363 t. kr.

Selskabet deltager i Interessentskabet Dalgas Have I/S sammen med ejendomsaktieselskaber tilknyttet PKA samt Ejendomsselskabet DIP A/S. Selskabet deltager endvidere i Interessentskabet Tuborg Havnevej I/S sammen med ejendomsaktieselskaber tilknyttet PKA.

Der påhviler momsreguleringsforpligtelse på en del af selskabets ejendomme. Det kræver dog en kommerciel beslutning om ændret anvendelse af de pågældende ejendomme, før forpligtelsen bliver aktuel.

Note 12

Nærtstående parter

Selskabet har udover direktion og bestyrelse følgende nærtstående parter:

Selskabet er 100 % ejet af Pensionskassen for Socialrådgivere, Socialpædagoger og Kontorpersonale, Tuborg Boulevard 3, Hellerup, som aflægger koncernregnskab, der omfatter selskabet.

Selskabet har et forrentet lånemellemværende på markedsmæssige vilkår med Pensionskassen for Socialrådgivere, Socialpædagoger og Kontorpersonale.

Renten af mellemværendet indgår i 2016 med en indtægt på 3.110 t. kr. mod en indtægt på 2.397 t. kr. i 2015.