

Socialrådgivernes, Socialpædagogernes og Kontorpersonaleets Ejendomsaktieselskab

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Pengestrømsopgørelse	8
Noter	9

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	2015	2014	2013	2012	2011
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	119.752	88.918	74.761	61.780	59.768
Resultat af primær drift	152.256	123.331	-19.363	37.172	50.220
Resultat af finansielle poster	2.800	253	378	-918	-4.870
Årets resultat	155.055	123.584	-18.985	36.172	45.316
Investering i materielle anlægsaktiver	342.028	275.366	439.580	252.139	164.914
Egenkapital	1.422.128	1.267.073	1.143.489	1.162.473	426.302
Balancesum	2.402.322	2.006.914	1.803.953	1.402.328	1.160.809
Nøgletal i %					
Afkastgrad	6,9	6,5	-1,2	2,9	4,7
Ejendomsinvesteringsgrad	99,2	98,5	98,2	99,7	98,7
Egenkapitalandel	59,2	63,1	63,4	82,9	36,7
Egenkapitalens forrentning	11,5	10,3	-1,6	4,6	11,2

Der har i året været en nettotilgang af både bolig- og erhvervsejendomme for i alt 329.713 t. kr.

Årets resultat

Selskabets resultat for 2015 viser et overskud på 155.055 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 2015 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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrøm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 16. marts 2016

Direktionen:

Peter Damgaard Jensen
Administrerende direktør

Michael Nellemann Pedersen
Direktør

Hellerup, den 16. 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

Susanne Kure

Finn Scheibye

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Socialrådgivernes, Socialpædagogernes og Kontorpersonalets Ejendomsaktieselskab

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Socialrådgivernes, Socialpædagogernes og Kontorpersonalets Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, som er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 16. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Kronow Jacques Peronard
statsautoriseret revisor statsautoriseret revisor

Årsrapport 2015

Resultatopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	2015	2014
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	119.752	88.918
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-28.464	-30.821
Bruttoresultat		91.288	58.096
Administrationsomkostninger	4	-8.142	-7.900
Værdiregulering, investeringsejendomme	6	70.183	71.687
Resultat ved ejendomssalg		-1.074	1.447
Resultat af primær drift		152.256	123.331
Finansielle poster (netto)	5	2.800	253
Årets resultat		155.055	123.584
Der foreslås disponeret således:			
Overført til overført resultat		155.055	
		155.055	

Årsrapport 2015

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Aktiver

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		2.382.281	1.977.211
Materielle anlægsaktiver i alt	6	<u>2.382.281</u>	<u>1.977.211</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.382.281</u>	<u>1.977.211</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		1.861	1.162
Andre tilgodehavender		17.778	28.531
Periodeafgrænsningsposter		399	8
Tilgodehavender i alt		<u>20.039</u>	<u>29.701</u>
Likvide beholdninger		<u>2</u>	<u>2</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>20.041</u>	<u>29.703</u>
Aktiver i alt		<u>2.402.322</u>	<u>2.006.914</u>

Årsrapport 2015

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Passiver

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
Selskabskapital		438.000	438.000
Overført resultat		984.128	829.073
Egenkapital i alt	7	<u>1.422.128</u>	<u>1.267.073</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejededposita		40.809	32.346
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	<u>40.809</u>	<u>32.346</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1.933	3.063
Gæld til tilknyttede virksomheder		896.540	677.523
Anden gæld		40.912	26.910
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>939.385</u>	<u>707.495</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>980.195</u>	<u>739.841</u>
Passiver i alt		<u>2.402.322</u>	<u>2.006.914</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	2015	2014
Årets resultat	155.055	123.584
Reguleringer (se specifikation)	-71.909	-73.387
Ændring i driftsresultat (se specifikation)	22.534	-76.086
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	105.681	-25.890
Renteindbetalinger	2.800	251
Renteudbetalinger	0	2
Pengestrømme fra ordinær drift	108.481	-25.637
Pengestrømme fra driftsaktivitet	108.481	-25.637
Køb af ejendomme	-342.028	-275.366
Salg af ejendomme	6.066	142.481
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-335.962	-132.885
Ændring i lejedeposita	8.464	4.998
Gæld til tilknyttede virksomheder	219.017	153.525
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	227.481	158.523
Ændring i likvider	0	1
Likvider 1. januar	2	1
Likvider 31. december	2	2

Specifikation til pengestrømsopgørelse

Reguleringer	2015	2014
Værdireguleringer ejendomme	-70.183	-71.687
Avance ved ejendomssalg	1.074	-1.447
Renteomkostninger	0	-2
Renteindtægter	-2.800	-251
	-71.909	-73.387
Ændring i driftsresultat	2015	2014
Tilgode lejere	-700	-571
Andre tilgodehavender	10.753	3.584
Modtagne forudbetalinger fra lejere	-1.129	2.412
Anden gæld	14.002	-81.558
Periodeafgrænsninger	-391	46
	22.534	-76.086

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 2014.

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 interessentskaber 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 nominel 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 nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

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

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Beboelse	63.223	52.207
Erhverv	56.529	36.710
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	<u>119.752</u>	<u>88.918</u>

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme	2015	2014
Driftsomkostninger	20.414	18.031
Hensat til indvendig vedligeholdelse	679	685
Hensat til udvendig vedligeholdelse	3.831	4.132
Vedligeholdelse ud over hensat	3.295	6.576
Særindretning af erhvervslejemaal	175	1.345
Vedligeholdelse, indvendig	70	53
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	28.464	30.821

Note 4

Administrationsomkostninger	2015	2014
Administrationshonorar til PKA A/S	1.567	1.737
Revision, Deloitte	50	50
Øvrige administrationsomkostninger	6.525	6.113
Administrationsomkostninger i alt	8.142	7.900

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)	2015	2014
Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	403	100
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.397	151
Finansielle indtægter i alt	2.800	251
Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	0	-2
Finansielle omkostninger i alt	0	-2
Finansielle poster (netto) i alt	2.800	253

Årsrapport 2015

Note 6

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 1.1.2015	1.770.190
Tilgang	342.028
Afgang	-12.314
Kostpris pr. 31.12.2015	2.099.903
Værdireguleringer pr. 1.1.2015	207.021
Værdiregulering i året	70.183
Værdireguleringer på afhændede aktiver	5.174
Værdiregulering pr. 31.12.2015	282.378
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015	2.382.281

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	5,3

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 1.044.910 t. kr.

Værdien af ikke vurderede investeringsejendomme for 2015 udgør 946.073 t. kr.

Investeringssejendomme 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 7

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2015	438.000	829.073	1.267.073
Overført af årets resultat		155.055	155.055
Egenkapital pr. 31.12.2015	438.000	984.128	1.422.128

Udover kapitaludvidelsen på 395.000 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 udstedt i aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Årsrapport 2015

Note 8	Gæld i alt	Gæld i alt	Afdrag	Restgæld
Langfristede gældsforpligtelser	1.1.2015	31.12.2015	første år	efter 5 år
Lejedesposita	32.346	40.809	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	32.346	40.809	-	-

Note 9

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 65.666 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 10

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 2015 med en indtægt på 2.397 t. kr. mod en indtægt på 151 t. kr. i 2014.