

Indhold

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Selskabets væsentligste aktiviteter	8
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold	8
Risici	8
Usikkerhed ved indregning eller måling	9
Redegørelse om samfundsansvar	9
Dataetik	9
Skat	9
Redegørelse om opfyldelse af måltal for det underrepræsenterede køn	9
Forventninger til fremtiden	9
Begivenheder efter balancedagen	9
Resultatopgørelse 1.1 – 31.12	10
Balance pr. 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Socialrådgivernes, Socialpædagogernes og Kontorpersonalets Ejendomsaktieselskab c/o PKA A/S Tuborg Boulevard 3 2900 Hellerup
CVR. Nummer	10 06 28 45
Stiftelsesdato	9. december 1985
Hjemsted	Gentofte
Regnskabsår	1. januar 2023 – 31. december 2023
Bestyrelse	Michael Nellemann Pedersen Tomas Frydenberg Annegrete Birck Jakobsen Nicolai Ørnstrup Pilehave
Direktion	Nikolaj Stampe
Administrationsselskab	PKA A/S Tuborg Boulevard 3 2900 Hellerup
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR. Nummer	33 77 12 31
Pengeinstitut	Danske Bank

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Socialrådgivernes, Socialpædagogernes og Kontorpersonalets Ejendomsaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Socialrådgivernes, Socialpædagogernes og Kontorpersonalets Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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.

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 15. marts 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen

statsautoriseret revisor

mne24822

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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 ejendommenes værdi gennem løbende at udvikle, forbedre og vedligeholde ejendommene.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 viser et resultat på -40.534 t. kr. og selskabets balancesum pr. 31.12.2023 udgør 4.984.097 t. kr., og en egenkapital på 3.414.166 t. kr.

Selskabet har i regnskabsåret forestået driften af selskabets ejendomme og årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. Udlejningen har været på et stabilt niveau og resultatet af udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er derudover påvirket af reguleringen af ejendommene til dagsværdi. Den samlede værdiregulering af ejendommene er negativ og dækker over nedskrivning for både bolig- og erhvervsejendomme.

Der har i året været en nettotilgang af både bolig- og erhvervsejendomme for i alt 176.568 t. kr.

Hovedtal	2023	2022	2021	2020	2019
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	233.422	222.932	209.989	191.526	180.153
Resultat af primær drift	-2.526	197.592	527.151	197.817	209.229
Resultat af finansielle poster	-38.007	865	6.745	7.038	7.954
Årets resultat	-40.534	198.457	533.896	204.855	217.183
Investering i materielle anlægsaktiver	211.146	355.289	199.073	339.851	225.722
Egenkapital	3.414.166	3.454.700	3.256.243	2.722.348	2.517.493
Balancesum	4.984.097	4.940.671	4.848.741	4.270.242	3.856.216

Nøgletal i %

Afkastgrad	-0,1	4,0	11,6	4,9	5,6
Ejendomsinvesteringsgrad	99,4	99,9	99,9	99,6	99,9
Egenkapitalandel	68,5	69,9	67,2	63,8	65,3
Egenkapitalens forrentning	-1,2	5,9	17,9	7,8	9,0

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

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). Der er usikkerhed knyttet til skønnet for markedsværdien.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke optaget fremmedfinansiering, men har en forrentet mellemregning med moderselskabet. Renten fastsættes løbende på basis af CITA renten. 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.

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.

Selskabet anvender Discounted Cash Flow (DCF-metoden) til beregning af dagsværdien. Afkastkravet der anvendes til diskontering, bygger på en individuel vurdering af den enkelte ejendom og er fastsat ud fra en forventning om at ejendommene vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2023 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Redegørelse om samfundsansvar

I henhold til ÅRL § 99a, stk. 6 henvises til ledelsesberetningen i modervirksomheden Pensionskassen for Socialrådgivere, Socialpædagoger og Kontorpersonale.

Dataetik

I henhold til ÅRL § 99d, stk. 3 henvises til ledelsesberetningen i modervirksomheden Pensionskassen for Socialrådgivere, Socialpædagoger og Kontorpersonale.

Skat

Selskabet opfylder for 2023 betingelserne for at være fritaget for selskabsskat, hvilket indebærer, at selskabet ikke medregner skat af årets resultat.

Redegørelse om opfyldelse af måltal for det underrepræsenterede køn

Redegørelse fremgår af ledelsesberetningen i modervirksomheden Pensionskassen for Socialrådgivere, Socialpædagoger og Kontorpersonale.

Forventninger til fremtiden

Selskabets aktiviteter er uændrede og driften forventes det kommende år at være på et fortsat stabilt niveau, så der forventes ejendomsdriftsresultater før værdireguleringer og finansielle indtægter og udgifter på niveau med tidligere år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden fra 31. december 2023 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Resultatopgørelse 1.1 – 31.12

Alle beløb i tusinde kr.	Note	2023	2022
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	233.422	222.932
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-56.563	-58.485
Bruttoresultat		176.859	164.448
Administrationsomkostninger	4	-20.035	-19.701
Værdiregulering, investeringsejendomme	7	-164.151	-25.244
Resultat ved ejendomssalg		4.801	78.089
Resultat af primær drift		-2.526	197.592
Andre finansielle indtægter	5	267	873
Andre finansielle omkostninger	5	-38.274	-8
Årets resultat	6	-40.534	198.457

Balance pr. 31. december

Aktiver			
Alle beløb i tusinde kr.	Note	2023	2022
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme		4.955.638	4.935.671
Materielle anlægsaktiver i alt	7	4.955.638	4.935.671
Anlægsaktiver i alt		4.955.638	4.935.671
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		1.471	1.397
Andre tilgodehavender		26.977	3.582
Periodeafgrænsningsposter	8	12	20
Tilgodehavender i alt		28.459	5.000
Likvide beholdninger		1	1
Omsætningsaktiver i alt		28.460	5.000
Aktiver i alt		4.984.097	4.940.671

Balance pr. 31. december

Passiver			
Alle beløb i tusinde kr.	Note	2023	2022
Egenkapital			
Virksomhedskapital	9	438.000	438.000
Overført overskud		2.976.166	3.016.700
Egenkapital i alt		3.414.166	3.454.700
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedesposita		82.598	77.339
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	82.598	77.339
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.463.803	1.387.474
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		23.530	21.148
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.487.334	1.408.632
Gældsforpligtelser i alt		1.569.931	1.485.971
Passiver i alt			
4.984.097		4.984.097	4.940.671
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2023		438.000	3.016.700	3.454.700
Overført af årets resultat	6		-40.534	-40.534
Egenkapital pr. 31.12.2023		438.000	2.976.166	3.414.166

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.		2023	2022
Årets resultat		-40.534	198.457
Reguleringer	13	197.357	-53.710
Ændring i driftsresultat	14	-21.087	9.327
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		135.737	154.074
Renteindbetalinger		267	873
Renteudbetalinger		-38.274	-8
Pengestrømme fra ordinær drift		97.729	154.939
Pengestrømme fra driftsaktivitet		97.729	154.939
Køb af ejendomme		-211.146	-355.289
Salg af ejendomme		31.829	315.400
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-179.317	-39.888
Ændring i lejedeposita		5.258	1.682
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder		76.330	-116.732
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		81.588	-115.050
Ændring i likvider		0	0
Likvider 1. januar		1	1
Likvider 31. december		1	1

Noter

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 2022.

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 herunder, indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Alle omkostninger der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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

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

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.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter.

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, hvis selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90 % af selskabets aktiver.

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

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

For ejendomme under opførelse hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, opgøres værdien som medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi, renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdiberegningen efter DCF-modellen (Discounted Cash Flow) tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en tiårig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres, samt en terminalværdi udover den 10-årige budgetperiode, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtægt er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet bygger på en individuel vurdering af den enkelte ejendom, herunder ejendomstype og anvendelsesmuligheder, beliggenhed, vedligeholdelsesstand, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, opdeling i ejerlejligheder, opførelses år mv. Afkastkravet er fastsat ud fra en forventning om at ejendommene vil kunne afhændes med salgsbestrebelse i en rimelig tidsperiode.

Diskonteringsfaktoren i budgetperioden for de enkelte ejendomme fastsættes til afkastprocenten korrigeret for den langsigtede inflation.

Dagsværdien for grunde og fritidshuse er baseret på den seneste offentlige kontantvurdering.

Dagsværdien for ejerlejlighedsejendomme, hvor ejendommen er eller kan opdeles i ejerlejligheder, opgøres pr. ejendom. For hver ejendom anvendes et standardiseret afkastkrav samt en individuel vurdering af frigørelsestakten og kvadratmeterpriser ved aktuelle salg.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Værdireguleringer på investeringsejendomme indregnes over 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.

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning samt indestående i danske pengeinstitutter. Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

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 præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter samt ændring i driftskapital.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af ejendomme.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningen er beregnet således:

Afkastgrad = Resultat af primær drift x 100 / Gns. materielle aktiver

Ejendomsinvesteringsgrad = Investeringsejendomme, ultimo x 100 / Balancesum, ultimo

Egenkapitalandel = Egenkapital, ultimo x 100 / Balancesum, ultimo

Egenkapitalens forrentning = Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Note 2

Lejeindtægter, investeringsejendomme

	2023	2022
Beboelse	164.594	157.405
Erhverv	68.828	65.527
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	233.422	222.932

Lejeindtægter vedrører udlejninger i Danmark.

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	2023	2022
Driftsomkostninger	38.013	33.969
Hensat til indvendig vedligeholdelse	724	764
Hensat til udvendig vedligeholdelse	3.983	3.983
Vedligeholdelse ud over hensat	13.239	19.571
Særindretning af erhvervslejemaal	-154	-546
Vedligeholdelse, indvendig	758	743
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	56.563	58.485

Note 7	Investerings-
Materielle anlægsaktiver	ejendomme
Kostpris pr. 1.1.2023	3.719.857
Tilgang	211.146
Afgang	-34.578
Kostpris pr. 31.12.2023	3.896.424
Værdireguleringer pr. 1.1.2023	1.215.814
Værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-164.151
Værdireguleringer på afhændede aktiver	7.551
Værdiregulering pr. 31.12.2023	1.059.213
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023	4.955.638
Ejendomsporteføljen:	
Antal ejendomme	86
Antal lejemål	
Bolig	4.675
Erhverv	157
Øvrige	1.039
Langsigtet inflation	2,0%
Gennemsnitlig afkastkrav	4,8%
Gennemsnitlig tomgang lejebudget	
Bolig	1,3%
Erhverv	2,8%
Øvrige	6,6%
Gennemsnitlig m2 pris (kroner)	24.367

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 1.290.226 t. kr.

Værdien af ikke vurderede investeringsejendomme for 2023 udgør 868.182 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 oprindeligt 99 år og er uopsigelige i lejeperioden. Ved lejemålenes ophør er ejerne af grundene berettiget til at overtage bygningerne til markedsværdien i fri handel, dog minimum til kostprisen.

Note 8

Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger udgør periodeafgrænsningsposter.

Note 9

Virksomhedskapital

Hele aktiekapitalen på 438.000 t. kr. er udstedt i aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de 5 seneste regnskabsår.

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

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

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Note 10	Gæld i alt	Gæld i alt	Afdrag	Restgæld
Langfristede gældsforpligtelser	1.1.2023	31.12.2023	første år	efter 5 år
Lejedesposita	77.339	82.598	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	77.339	82.598	-	-

Note 11

Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt selskabsskat som følge af, at selskabet er fritaget for selskabsskat iht.

selskabsskatteovens 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 278.382 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. Selskabet hæfter solidarisk for interessentskabernes forpligtelser med de øvrige interessenter.

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 og Socialpædagoger, Tuborg Boulevard 3, Hellerup, som aflægger koncernregnskab, der omfatter selskabet.

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

Renten af mellemværendet indgår i 2023 med en omkostning på 38.276 t. kr. mod en indtægt på 800 t. kr. i 2022.

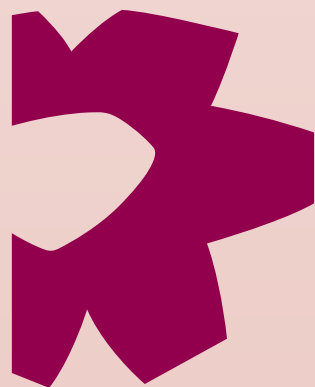
Note 13
Reguleringer

	2023	2022
Værdireguleringer ejendomme	164.151	25.244
Avance ved ejendomssalg	-4.801	-78.089
Renteomkostninger	38.274	8
Renteindtægter	-267	-873
	197.357	-53.710

Note 14
Ændring i driftsresultat

	2023	2022
Ændring i tilgode lejere	-74	834
Ændring i andre tilgodehavender	-23.395	-39
Modtagne forudbetalinger fra lejere	-9	10
Ændring i anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	2.381	8.513
Periodeafgrænsninger	9	9
	-21.087	9.327

pka



Tuborg Boulevard 3
2900 Hellerup
Cvr-nr. 10 06 28 45

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Tomas Frydenberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 39796338-a254-46e7-9a94-5096e201dc0c

IP: 148.64.xxx.xxx

2024-03-15 07:15:25 UTC



Annegrete Birck Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dc877aad-540b-4fd0-8ea1-1d4d40a31f11

IP: 148.64.xxx.xxx

2024-03-15 07:39:36 UTC



Nikolaj Stampe

Adm. direktør

Serienummer: e39f3b05-4ca1-4020-b2b2-f9fca003a143

IP: 148.64.xxx.xxx

2024-03-15 12:37:39 UTC



Nicolai Ørnstrup Pilehave

PENSIONS KASSERNES ADMINISTRATION A/S CVR: 16265845

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f07382ae-202d-4ad9-9e46-0d935671296e

IP: 148.64.xxx.xxx

2024-03-15 15:20:06 UTC



Michael Nellemann Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 8376c2bb-c7d6-4f65-b6e5-7cb3fcf05c96

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-03-15 18:20:31 UTC



Per Rolf Larssen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: bb561a7a-251a-4c91-96e3-ab8e08edc28b

IP: 83.136.xxx.xxx

2024-03-17 21:10:59 UTC



På Penneo.com kan du kontrollere dokumentets integritet og autentisitet. For mere information se: <https://www.penneo.com/validator>

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jannie Rechnagel

Dirigent

Serienummer: 38760243-3cb3-47a2-aa41-fbe780465cfe

IP: 148.64.xxx.xxx

2024-04-22 11:32:44 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**