

Regnskabsperiode 1. januar-31.december

pka



Sammen giver
vi mere tilbage

Årsrapport 2022

**Socialrådgivernes, Socialpædagogernes og
Kontorpersonalets Ejendomsaktieselskab**

Godkendt på selskabets generalforsamling d. 12. april 2023

Dirigent:

Michael Nellemann Pedersen

Penneo dokumentnøgle: OPNE4-LBCZ8-FOBP4-GS5LE-GMEPX-G03E4

Indhold

Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Resultatopgørelse 1.1 – 31.12	9
Balance pr. 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

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	2022	2021	2020	2019	2018
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	222.932	209.989	191.526	180.153	169.311
Resultat af primær drift	197.592	527.151	197.817	209.229	448.726
Resultat af finansielle poster	865	6.745	7.038	7.954	8.448
Årets resultat	198.457	533.896	204.855	217.183	457.174
Investering i materielle anlægsaktiver	355.289	199.073	339.851	225.722	248.751
Egenkapital	3.454.700	3.256.243	2.722.348	2.517.493	2.300.310
Balancesum	4.940.671	4.848.741	4.270.242	3.856.216	3.581.823
Nøgletal i %					
Afkastgrad	4,0	11,6	4,9	5,6	13,6
Ejendomsinvesteringsgrad	99,9	99,9	99,6	99,9	99,8
Egenkapitalandel	69,9	67,2	63,8	65,3	64,2
Egenkapitalens forrentning	5,9	17,9	7,8	9,0	22,1

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

Der har i året været en nettotilgang af både bolig- og erhvervsejendomme for i alt 192.748 t. kr.

Årets resultat

Selskabets resultat for 2022 viser et overskud på 198.457 t. kr. Den samlede værdiregulering af ejendommene er negativ og dækker over nedskrivning for både bolig- og erhvervsejendomme. Selskabets resultat eksklusive 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). 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.

Redegørelse om samfundsansvar

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

Redegørelse om opfyldelse af måltal for det underrepræsenterede køn

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

Skat

Selskabet opfylder for 2022 betingelserne for at være fritaget for selskabsskat, hvilket indebærer, at selskabet ikke medregner skat af årets resultat.

Forventninger til fremtiden

Selskabets aktiviteter vil være uændret. Der forventes derfor et driftsresultat, der er på niveau med driftsresultater for 2022 i det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden fra 31. december 2022 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 3. marts 2023

Direktion:

Jon Steingrim Johnsen
Administrerende direktør

Michael Nellemann Pedersen
Direktør

Hellerup, den 3. marts 2023

Bestyrelsen:

Ulla Astman Nielsen
Formand

Benny Arne Andersen
Næstformand

Signe Færch

Hanne Ellegaard Pedersen

Jørgen Thøgersen

Ulrik Frederiksen

Michael Lindberg Madsen

Jesper Dalgaard Petersen

Evan Lynnerup Olesen

Lene Roed Poulsen

Ulrik Nødgaard

Susanne Kure

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Socialrådgivernes, Socialpædagogernes og Kontorpersonalets Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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.

København, den 3. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen

statsautoriseret revisor

mne24822

Resultatopgørelse 1.1 – 31.12

Alle beløb i tusinde kr.	Note	2022	2021
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	222.932	209.989
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-58.485	-59.127
Bruttoresultat		164.448	150.862
Administrationsomkostninger	4	-19.701	-15.595
Værdiregulering, investeringsejendomme	7	-25.244	391.885
Resultat ved ejendomssalg		78.089	-1
Resultat af primær drift		197.592	527.151
Andre finansielle indtægter	5	873	6.809
Andre finansielle omkostninger	5	-8	-64
Årets resultat	6	198.457	533.896

Balance pr. 31. december

Aktiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	2022	2021
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme		4.935.671	4.842.937
Materielle anlægsaktiver i alt	7	4.935.671	4.842.937
Anlægsaktiver i alt		4.935.671	4.842.937
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		1.397	2.231
Andre tilgodehavender		3.582	3.543
Periodeafgrænsningsposter	8	20	30
Tilgodehavender i alt		5.000	5.804
Likvide beholdninger		1	1
Omsætningsaktiver i alt		5.000	5.804
Aktiver i alt		4.940.671	4.848.741

Balance pr. 31. december

Passiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	2022	2021
Egenkapital			
Virksomhedskapital	9	438.000	438.000
Overført overskud		3.016.700	2.818.243
Egenkapital i alt		3.454.700	3.256.243
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedesposita		77.339	75.657
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	77.339	75.657
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		10	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.387.474	1.504.206
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		21.148	12.635
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.408.632	1.516.841
Gældsforpligtelser i alt		1.485.971	1.592.498
Passiver i alt			
4.940.671		4.940.671	4.848.741
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2022		438.000	2.818.243	3.256.243
Overført af årets resultat	6		198.457	198.457
Egenkapital pr. 31.12.2022		438.000	3.016.700	3.454.700

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.		2022	2021
Årets resultat		198.457	533.896
Reguleringer	13	-53.710	-398.629
Ændring i driftsresultat	14	9.327	-1.174
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		154.074	134.092
Renteindbetalinger		873	6.809
Renteudbetalinger		-8	-64
Pengestrømme fra ordinær drift		154.939	140.837
Pengestrømme fra driftsaktivitet		154.939	140.837
Køb af ejendomme		-355.289	-199.073
Salg af ejendomme		315.400	-1
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-39.888	-199.074
Ændring i lejedeposita		1.682	4.593
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder		-116.732	45.112
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-115.050	49.705
Ændring i likvider		0	-8.532
Likvider 1. januar		1	8.533
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 2021.

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.

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, 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.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

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

For ejendomme under opførelse hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, opgøres værdien som medgæede omkostninger eller en lavere nettorealisationsværdi.

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.

Værdireguleringer på investeringsjendomme 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

	2022	2021
Beboelse	157.405	147.342
Erhverv	65.527	62.647
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	222.932	209.989

Lejeindtægter vedrører udlejninger i Danmark.

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	2022	2021
Driftsomkostninger	33.969	31.778
Hensat til indvendig vedligeholdelse	764	765
Hensat til udvendig vedligeholdelse	3.983	3.983
Vedligeholdelse ud over hensat	19.571	22.109
Særindretning af erhvervslejemål	-546	-374
Vedligeholdelse, indvendig	743	867
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	58.485	59.127

Note 4

Administrationsomkostninger

	2022	2021
Administrationshonorar til PKA A/S	4.689	4.266
Lovpligtig revision	104	50
Øvrige administrationsomkostninger	14.908	11.280
Administrationsomkostninger i alt	19.701	15.595

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 og NewSec Advisory A/S.

Note 5

Andre finansielle poster	2022	2021
Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	73	218
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	800	6.591
Andre finansielle indtægter i alt	873	6.809
Andre finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	8	64
Andre finansielle omkostninger i alt	8	64

Note 6

Årets resultat	2022	2021
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til overført overskud	198.457	533.896
Resultatdisponering i alt	198.457	533.896

Note 7

Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 1.1.2022	3.527.108
Tilgang	355.289
Afgang	-162.540
Kostpris pr. 31.12.2022	3.719.857
Værdireguleringer pr. 1.1.2022	1.315.829
Værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-25.244
Værdireguleringer på afhændede aktiver	-74.771
Værdiregulering pr. 31.12.2022	1.215.814
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022	4.935.671

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent som indgår ved fastsættelse af dagsværdi:

Ejendomme til boligudlejning	4,3
Ejendomme til erhvervsudlejning	5,4
Ejendomme udlejet på langtidskontrakt til offentlige myndigheder	5,9

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 1.304.950 t. kr.

Værdien af ikke vurderede investeringsejendomme for 2022 udgør 1.609.825 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

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

Langfristede gældsforpligtelser

Lejedesposita

Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt 1.1.2022	Gæld i alt 31.12.2022	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Lejedesposita	75.657	77.339	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	75.657	77.339	-	-

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 277.109 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 lån mellemværende på markedsmæssige vilkår med Pensionskassen for Socialrådgivere og Socialpædagoger.

Renten af mellemværendet indgår i 2022 med en indtægt på 800 t. kr. mod en indtægt på 6.591 t. kr. i 2021.

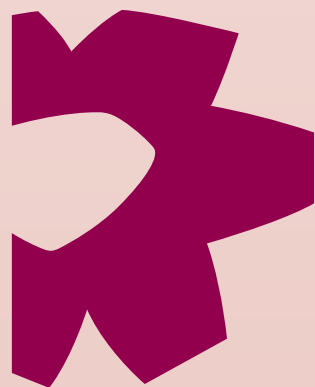
Note 13
Reguleringer

	2022	2021
Værdireguleringer ejendomme	25.244	-391.885
Avance ved ejendomssalg	-78.089	1
Renteomkostninger	8	64
Renteindtægter	-873	-6.809
	-53.710	-398.629

Note 14
Ændring i driftsresultat

	2022	2021
Ændring i tilgode lejere	834	2.018
Ændring i andre tilgodehavender	-39	1.885
Modtagne forudbetalinger fra lejere	10	-2.523
Ændring i anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8.513	-2.578
Periodeafgrænsninger	9	23
	9.327	-1.174

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Michael Nellemann Pedersen

Direktør

Serienummer: 8376c2bb-c7d6-4f65-b6e5-7cb3fc05c96

IP: 194.126.xxx.xxx

2023-03-06 16:40:03 UTC



Jon Steingrim Johnsen

Adm. direktør

Serienummer: 6a1886df-1889-4f0c-8ab9-882bd4552459

IP: 148.64.xxx.xxx

2023-03-07 09:53:17 UTC



Ulla Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 7035c018-202d-40b2-a23a-65f838e52b8f

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-03-07 09:57:30 UTC



Ulrik Nødgaard

Revisionsudvalgsformand

Serienummer: b18cb571-a53b-4622-97ef-4a22cb5a97ad

IP: 213.32.xxx.xxx

2023-03-07 10:05:36 UTC



Jørgen Thøgersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a7f972c6-82bd-4a85-ae9c-216616a5bf57

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-03-07 10:14:22 UTC



Ulrik Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: eede57d6-e0fe-42ed-9f40-6cabb6ff802

IP: 94.147.xxx.xxx

2023-03-07 10:14:56 UTC



Hanne Ellegaard Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 947d3983-b585-4a8a-92a9-623d865e3c27

IP: 217.63.xxx.xxx

2023-03-07 10:17:53 UTC



Michael Lindberg Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dbb0bb62-7eb4-4f67-964b-5c5094f84942

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-03-07 12:02:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: OPNE4-LBCZ8-FOBP4-G55LE-GMEPY-G03E4

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 i 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Signe Færch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8ec07e2e-f31e-4ce7-b72f-eb1e40504f48

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-03-07 13:26:21 UTC



Lene Poulsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 34b9baab-36b8-4ee5-be83-068c35ec3586

IP: 217.16.xxx.xxx

2023-03-07 13:35:37 UTC



Jesper Dalgaard Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f1eafc33-f229-4f87-9205-836b3ece3eee

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-03-07 16:45:04 UTC



Susanne Kure

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-561220868577

IP: 80.163.xxx.xxx

2023-03-07 17:25:01 UTC



Susanne Kure

Investeringsagkyndig

Serienummer: PID:9208-2002-2-561220868577

IP: 80.163.xxx.xxx

2023-03-07 17:25:01 UTC



Benny Arne Andersen

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: e4d5fceb-fbd6-485b-874a-56c71b6ee234

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-03-08 11:27:31 UTC



Evan Lynnerup Olesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: aba9d25e-17ef-4d57-a425-0ab62e3f7590

IP: 91.198.xxx.xxx

2023-03-09 10:00:33 UTC



Per Rolf Larssen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:64633997

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-03-09 11:19:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: OPNE4-LBCZ8-FOBP4-G55LE-GMEPY-G03E4

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>