

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

c/o P+, Pensionskassen for Akademikere
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 32075401

Årsrapport for 2022

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. marts 2023

Inge Leth
Dirigent

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Anvendt regnskabspraksis	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet ved Søerne A/S c/o P+, Pensionskassen for Akademikere Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
CVR-nr.	32075401
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Kåre Hahn Michelsen Nina Simone Valeska Grunow-Jensen Mads Janus Stougaard
Direktion	Morten Østrup Møller, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet ved Søerne A/S.

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 2022 - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 8. marts 2023

Direktion

Morten Østrup Møller
Direktør

Bestyrelse

Kåre Hahn Michelsen
Formand

Nina Simone Valeska Grunow-Jensen

Mads Janus Stougaard

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet ved Søerne A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores 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 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 8. marts 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i investeringsejendomme gennem dattervirksomheder. Dattervirksomheder forestår driften af ejendommene, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -128.536.072, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 718.925.971, og en egenkapital på kr. 717.213.253.

Årets resultat er påvirket af ejendommenes regulering til dagsværdi i tilknyttede virksomheder. Under disse forudsætninger finder ledelsen årets resultat tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme hos tilknyttede virksomheder udgør cirka 98 % af tilknyttede virksomheders samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er tilknyttede virksomheders vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2022 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes for 2023 et positivt driftsresultat i niveauet 20 mio. kr. til 35 mio. kr. i datterselskaberne. Periodens resultat vil primært være påvirket af udviklingen i værdiansættelsen af ejendommene i datterselskabernes porteføljer. Udviklingen i de generelle markedsmæssige forhold, herunder særligt ejendomspriserne i de områder, hvor ejendommene i porteføljen er beliggende, vil være afgørende for udviklingen i 2023. Da disse er vanskelige at forudsige, er der betydelig usikkerhed forbundet med estimatet.

Samfundsansvar

Selskabet indgår som en del af koncernen under P+ Pensionskassen for Akademikere. Der henvises til koncernens samlede supplerende beretning om samfundsansvar, som er tilgængelig på

<https://www.pplus.dk/om-os/resultater-og-finansiell-information/arsrapporter>

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:
Hovedtal er i tusinder.

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsætning	0	0	0	0	0
Resultat af primær drift	-336	-326	-377	-526	-284
Resultat af finansielle poster	-128.200	143.271	182.634	-88.469	258.127
Årets resultat	-128.536	142.946	182.257	-88.995	257.843
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Balancesum	718.926	846.972	1.170.360	987.181	1.076.034
Egenkapital i alt	717.213	845.749	1.168.804	986.546	1.075.541
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	-16,45	14,19	16,91	-8,63	25,96
Soliditetsgrad (%)	99,76	99,86	99,87	99,94	99,95

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre eksterne omkostninger	1	-262.907	-263.544
Bruttoresultat		-262.907	-263.544
Personaleomkostninger	2	-72.841	-62.341
Driftsresultat		-335.748	-325.885
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	-128.199.420	143.307.860
Andre finansielle omkostninger	5	-904	-36.176
Resultat før skat		-128.536.072	142.945.799
Selskabsskat	6	0	0
Årets resultat		-128.536.072	142.945.799

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	718.158.186	846.357.606
Finansielle anlægsaktiver		718.158.186	846.357.606
Anlægsaktiver		718.158.186	846.357.606
Andre tilgodehavender		314.627	0
Tilgodehavender		314.627	0
Likvide beholdninger		453.158	614.676
Omsætningsaktiver		767.785	614.676
Aktiver		718.925.971	846.972.282

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		6.990.000	6.990.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		71.283.186	199.482.606
Overført resultat		638.940.067	639.276.719
Egenkapital		717.213.253	845.749.325
Anden gæld		1.712.718	1.222.957
Kortfristede gældsforpligtelser		1.712.718	1.222.957
Gældsforpligtelser		1.712.718	1.222.957
Passiver		718.925.971	846.972.282
Eventualforpligtelser og panthæftelser	9		

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet ved Søerne A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

Der aflægges ikke koncernregnskab i henhold til ÅRL § 112. Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheders resultat indregnes efter skat som primær indtægt.

Andre finansielle poster

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi (equity metoden).

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres via resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode efter fradrag af eventuel afskrivning på koncerngoodwill.

Den i de tilknyttede virksomheders anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis.

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. og måles til dagsværdi.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, som helhed ejes af PAL pligtige.

Gældsforpligtelser

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gns. egenkapital}}$
Egenkapitalandel (soliditet) (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	6.990.000	199.482.606	639.276.719	845.749.325
Årets resultat	0	-128.199.420	-336.652	-128.536.072
Egenkapital 31. december 2022	6.990.000	71.283.186	638.940.067	717.213.253

Virksomhedskapitalen består af 1 anpart á kr. 6.990.000.

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Pengestrømsopgørelse

	2022	2021
	kr.	kr.
Årets resultat	-128.536.072	142.945.799
Regulering af andel i tilknyttet virksomheds resultat	128.199.420	-143.307.860
Ændring i tilgodehavender	-314.625	411.188
Ændring i leverandørgæld mv.	489.759	-333.845
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-161.518	-284.718
Modtagne udbytter fra tilknyttede virksomheder	0	462.000.000
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	462.000.000
Udbetalt udbytte	0	-466.000.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0	-466.000.000
Ændringer i likvider	-161.518	-4.284.718
Likvider, primo	614.676	4.899.394
Likvider, ultimo	453.158	614.676

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Som led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt t.kr. 216 for management af selskabet og underliggende datterselskaber til P+, Pensionskassen for Akademikere.

2. Personaleomkostninger

	2022	2021
Lønninger	1.679.123	3.952.509
Pensioner	279.962	510.358
Andre omkostninger til social sikring	80.567	62.341
Viderefaktureret til tilknyttede virksomheder samt øvrige selskaber der ejes 100% af P+	-1.966.811	-4.462.867
	72.841	62.341
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Direktion	0	0
Bestyrelse	0	0
	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede	10	10

Lønomsomkostningerne er viderefaktureret til datterselskaber, samt øvrige selskaber som er 100% ejet af datterselskaber under P+, Pensionskassen for Akademikere.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

3. Resultat af tilknyttede virksomheder

	2022	2021
Kostpris primo	646.875.000	646.875.000
Kostpris ultimo	646.875.000	646.875.000
Opskrivninger primo	199.482.606	518.174.746
Modtaget udbytte i året	0	-462.000.000
Årets regulering	-128.199.420	143.307.860
Opskrivninger ultimo	71.283.186	199.482.606
Regnskabsmæssig værdi ultimo	718.158.186	846.357.606

Selskabet tilknyttede virksomheder måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 20-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter samt terminalåret.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 20-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Ledelsen i tilknyttede virksomheder har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 1,5 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Noter

diskonteringfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med 69.000 t.kr.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 3,95 % ultimo 2022 mod 3,91 % ultimo 2021. Den gennemsnitlige værdi af ejendommen udgør ultimo 2022 kr. 24.898 pr. kvm. mod kr. 27.045 pr. kvm. ultimo 2021.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mæglervurdering.

4. Resultat af tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerande I i %	Egenkapital	Resultat
Dalhusene Holding ApS	Frederiksberg	100,00	185.693.875	-62.389.713
Klampenborggård Holding ApS	Frederiksberg	100,00	206.766.437	-24.007.828
Treleddet Holding P/S	Frederiksberg	100,00	3.023.700	-402.969
Jægersborg 68 Holding ApS	Frederiksberg	100,00	60.821.035	-10.147.366
Trunnevangen Holding ApS	Frederiksberg	100,00	81.942.715	-16.635.072
Virum Torv 4 Holding ApS	Frederiksberg	100,00	79.092.438	-7.477.096
Vodroffslund Holding ApS	Frederiksberg	100,00	100.817.986	-7.139.376
			718.158.186	-128.199.420

5. Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
Renteomkostninger, kreditinstitutter	-904	-36.176
	-904	-36.176

6. Selskabsskat

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskatteovens § 3A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige.

7. Forslag til resultatdisponering

	2022	2021
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-128.199.420	-318.692.140
Overført resultat	-336.652	461.637.939
	-128.536.072	142.945.799

8. Nærtstående parter

Selskabet er 100% ejet af Ejendomsselskabet ved Søerne A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, som ejes af P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

P+, Pensionskassen for Akademikere har til hensigt at til sikre, at likviditeten i ejendomselskaberne er tilstrækkelig til at opfylde selskabernes forpligtelser.

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Alle transaktioner med nærtstående parter er sket på markedsmæssige vilkår.

Noter

9. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabets datterselskaber siden 2010 er omfattede af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3a for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige. Såfremt datterselskaberne ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile datterselskaberne en samlet skatteforpligtelse på t.kr. 43.103. Som følge af at selskabet er et moderselskab vil den samlede skatteforpligtelse have påvirkning på indregning af resultatandelene i selskabet, såfremt datterselskaberne ikke længere påfylder betingelserne.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen