

# Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

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

CVR-nr. 32075401

## Årsrapport for 2021

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. februar 2022

---

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**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet ved Søerne A/S c/o P+, Pensionskassen for Akademikere Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
Telefax	70 30 20 21 (administrator)
CVR-nr.	32075401
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Bestyrelse</b>	Søren Kolbye Sørensen Anders Christian Schelde Mads Janus Stougaard
<b>Direktion</b>	Morten Østrup Møller, Direktør
<b>Revisor</b>	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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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 22. februar 2022

### **Direktion**

Morten Østrup Møller  
Direktør

### **Bestyrelse**

Søren Kolbye Sørensen  
Formand

Anders Christian Schelde

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 2021 - 31. december 2021, 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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 revisoreres 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 22. februar 2022

#### **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 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 142.945.799, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 846.972.282, og en egenkapital på kr. 845.749.325.

Ledelsen finder 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 2021 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 2022 et resultat i niveauet 7,5 mio. kr. til 57,5 mio. kr. 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 2022. Da disse er vanskelige at forudsige, er der betydelig usikkerhed forbundet med estimatet.

## Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

### Hoved- og nøgletal

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsætning	0	0	0	0	0
Resultat af primær drift	-326	-377	-526	-284	-58
Resultat af finansielle poster	142.946	182.257	-88.995	257.843	129.999
Årets resultat	142.946	182.257	-88.995	257.843	129.999
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Balancesum	846.972	1.170.360	987.181	1.076.034	1.032.693
Egenkapital i alt	845.749	1.168.804	986.546	1.075.541	911.199
Overskudsgrad (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Afkastningsgrad (%)	-0,03	-0,03	-0,05	-0,03	-0,01
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	14,19	16,91	-8,63	25,96	15,36
Soliditetsgrad (%)	99,86	99,87	99,94	99,95	88,24



## Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

### Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre eksterne omkostninger	1	-263.544	-325.693
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-263.544</b>	<b>-325.693</b>
Personaleomkostninger	2	-62.341	-51.697
<b>Driftsresultat</b>		<b>-325.885</b>	<b>-377.390</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	143.307.860	182.651.529
Finansielle omkostninger	5	-36.176	-16.725
<b>Resultat før skat</b>		<b>142.945.799</b>	<b>182.257.414</b>
Selskabsskat	6	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>142.945.799</b>	<b>182.257.414</b>

**Ejendomsselskabet ved Søerne A/S****Balance 31. december 2021**

	<b>Note</b>	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	846.357.606	1.165.049.746
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>846.357.606</b>	<b>1.165.049.746</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>846.357.606</b>	<b>1.165.049.746</b>
Andre tilgodehavender		0	411.188
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>411.188</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>614.676</b>	<b>4.899.394</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>614.676</b>	<b>5.310.582</b>
<b>Aktiver</b>		<b>846.972.282</b>	<b>1.170.360.328</b>

## Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

### Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		6.990.000	6.990.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		199.482.606	518.174.746
Overført resultat		639.276.719	643.638.780
<b>Egenkapital</b>		<b>845.749.325</b>	<b>1.168.803.526</b>
Anden gæld		1.222.957	1.556.802
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.222.957</b>	<b>1.556.802</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.222.957</b>	<b>1.556.802</b>
<b>Passiver</b>		<b>846.972.282</b>	<b>1.170.360.328</b>

Eventualforpligtelser og panthæftelser 9

## **Ejendomsselskabet ved Søerne A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet ved Søerne A/S for 2021 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.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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".

Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gns. egenkapital}}$
Afkastningsgrad (%)	=	$\frac{(\text{Driftsresultat} + \text{Finansielle indtægter}) \times 100}{\text{Gns. aktiver}}$
Egenkapitalandel (soliditet) (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$

## Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	6.990.000	518.174.746	643.638.780	1.168.803.526
Årets resultat	0	-318.692.140	461.637.939	142.945.799
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-466.000.000	-466.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>6.990.000</b>	<b>199.482.606</b>	<b>639.276.719</b>	<b>845.749.325</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Årets resultat	142.945.799	182.257.414
Regulering af andel i tilknyttet virksomheds resultat	-143.307.860	-182.651.529
Ændring i tilgodehavender	411.188	-72.934
Ændring i leverandørgæld mv.	-333.845	921.791
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>-284.718</b>	<b>454.742</b>
Luk af tilknyttede virksomhed	0	400.950
Modtagne udbytter fra tilknyttede virksomheder	462.000.000	0
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>462.000.000</b>	<b>400.950</b>
Udbetalt udbytte	-466.000.000	0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-466.000.000</b>	<b>0</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>-4.284.718</b>	<b>855.692</b>
Likvider, primo	4.899.394	4.043.702
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>614.676</b>	<b>4.899.394</b>

## 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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lønninger	3.952.509	4.220.596
Pensioner	510.358	538.302
Andre omkostninger til social sikring	62.341	51.697
Viderefaktureret til tilknyttede virksomheder samt øvrige selskaber der ejes 100% af P+	-4.462.867	-4.758.898
	<b>62.341</b>	<b>51.697</b>
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Direktion	0	0
Bestyrelse	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kostpris primo	646.875.000	647.000.000
Afgang i årets løb	0	-125.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>646.875.000</b>	<b>646.875.000</b>
Opskrivninger primo	518.174.746	335.799.167
Modtaget udbytte i året	-462.000.000	0
Årets opskrivninger	143.307.860	182.651.529
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-275.950
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>199.482.606</b>	<b>518.174.746</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>846.357.606</b>	<b>1.165.049.746</b>

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.



## Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

### Noter

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 diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med 80.149 t.kr.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 3,91 % ultimo 2021 mod 3,73 % ultimo 2020. Den gennemsnitlige værdi af ejendommen udgør ultimo 2021 kr. 27.045 pr. kvm. mod kr. 24.632 pr. kvm. ultimo 2020.

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	248.083.588	-24.137.704
Klampenborggård Holding ApS	Frederiksberg	100,00	230.774.264	25.025.287
Treleddet Holding P/S	Frederiksberg	100,00	3.426.668	93.525.154
Jægersborg 68 Holding ApS	Frederiksberg	100,00	70.968.401	14.543.887
Trunnevangen Holding ApS	Frederiksberg	100,00	98.577.787	10.711.744
Virum Torv 4 Holding ApS	Frederiksberg	100,00	86.569.535	11.565.420
Vodroffslund Holding ApS	Frederiksberg	100,00	107.957.363	12.074.072
			<b>846.357.606</b>	<b>143.307.860</b>

#### 5. Finansielle omkostninger

	2021	2020
Renteomkostninger, kreditinstitutter	-36.176	-14.910
Øvrige Renteomkostninger	0	-1.815
	<b>-36.176</b>	<b>-16.725</b>

#### 6. 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, der som helhed ejes af PAL pligtige.

#### 7. Forslag til resultatdisponering

	2021	2020
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-318.692.140	182.375.579
Overført resultat	461.637.939	-118.165
	<b>142.945.799</b>	<b>182.257.414</b>

#### 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 tilsikre, 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. 72.866. 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