

PenSam Boligejendomme I P/S

c/o DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 19215903

Årsrapport for 2022

27. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. februar 2023

Marie V. Mayntzhusen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den interne revisions revisionspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Hoved- og nøgletal	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

PenSam Boligejendomme I P/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for PenSam Boligejendomme I P/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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 7. februar 2023

Direktion

Jacob Østergaard Skyum

Bestyrelse

Johnna Else Thygesen
Formand

Christian Bonde Pedersen

Jacob Østergaard Skyum

Den interne revisions revisionspåtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for PenSam Boligejendomme I P/S 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.

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Boligejendomme I P/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter ("regnskabet").

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 nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den udførte revision

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at regnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores revision har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder og er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision.

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

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

Farum, den 7. februar 2023

Palle Mortensen
Revisionschef

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PenSam Boligejendomme I P/S

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 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Boligejendomme I P/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter ("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 revisorerets 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne 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 omsregnskabet 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 7. februar 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

Claus Christensen
Statsautoriseret revisor
mne33687

PenSam Boligejendomme I P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PenSam Boligejendomme I P/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	19215903
Stiftelsesdato	29. marts 1996
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Johnna Else Thygesen Christian Bonde Pedersen Jacob Østergaard Skyum
Direktion	Jacob Østergaard Skyum, direktør
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr 33771231
Intern revision	Palle Mortensen Revisionschef
Administrationsselskab	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udvikling af ejendomme, eventuelt via datterselskaber, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Selskabet har i regnskabsåret forestået driften af følgende ejendomme:

Brabrand, J.P. Larsensvej 112-128
Farum, Sejlgårdspark 1-116
Farum, Stationstorvet 1-31
Frederiksberg, C.F. Richsvej 103 A-L
Hillerød, Stutmesterparken 1-26
Hillerød, Ved Store Dyrehave 2-90
Køge, Stensbjerg Huse 2-126
Roskilde, Kornvænget 29-33
Roskilde, Ringstedvej 16-28
Søborg, Gyngemose Parkvej 25-39
Aalborg, Lille Borgergade 19-33
Kongens Lyngby, Nørgaardsvej 34 A-G

Porteføljen består primært af boligejendomme.

For at forenkle selskabsstrukturen i koncernen, har man ændret selskabsform fra ApS til P/S med regnskabsmæssig virkning fra 29. maj 2022.

PenSam Boligejendomme I P/S er et 100% ejet datterselskab af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og indgår i Pensam Holding A/S' koncernregnskab.

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.

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi efter de retningslinjer, der er fastsat i Bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser. Selskabet anvender Discounted Cash Flow (DCF-metoden). Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-metoden, opgøres ud fra en systematisk vurdering og baseres på nutidsværdien af ejendommens forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for hver ejendom individuelt fastsat forrentningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation.

Usædvanlige forhold

Der er vedtaget ændringer i lejeloven pr. 30. september 2022, som sætter et loft på huslejeregulering på maksimal 4%. Lejere som har været reguleret efter nettoprisindekset i 2022, vil derfor få en mindre regulering af lejen pr. 1. januar 2023. Denne begrænsning gælder som udgangspunkt frem til 1. januar 2024.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 2022 udviser et resultat på kr. 112.673.534, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 2.828.168.498, og en egenkapital på kr. 2.758.970.349.

Udlejningen har i lighed med tidligere år været på et stabilt niveau.

Der er foretaget en kapitalforhøjelse i PenSam Boligejendomme I P/S og indskuddet udgør ejendommen Nørgaardsvej, som er beliggende i Kongens Lyngby.

Dagsværdien på ejendommene er stort set på niveau med sidste år og følger udviklingen på ejendomsmarkedet, hvor salgspriserne vurderes at være stagnerende. Regulering af ejendommens dagsværdi har medført en mindre positiv regulering af det samlede resultat for året.

Ledelsesberetning

Årets resultat lever op til forventningerne til året og anses som tilfredsstillende.

Risikoforhold

Da den primære aktivitet er at eje ejendomme, er værdien af selskabets investeringer påvirket af efterspørgslen på ejendomsmarkedet udtrykt ved investorernes forventninger til lejeniveau samt afkastkrav. De generelle risici ved udviklingen på ejendomsmarkedet søges minimeret ved en diversificeret sammensætning af porteføljen både ud fra ejendomstype og geografisk placering. Selskabet ejer en portefølje af danske bolig- og erhvervsjendomme med hovedvægt på boligejendomme, som er geografisk placeret i og omkring de større byer i Danmark.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der er ingen forsknings- og udviklingsaktiviteter i selskabet.

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.

Forventninger til fremtiden

Udlejningsaktiviteten forventes det kommende år at være på et stabilt niveau, således at der forventes et ejendomsdriftsresultat før værdireguleringer og finansielle indtægter og udgifter på niveau med tidligere år.

PenSam Boligejendomme I P/S

Hoved- og nøgletal

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsætning	149.123	138.261	135.488	136.811	138.208
Resultat af ordinær drift	112.889	78.241	76.527	83.849	76.769
Indtjeningsbidrag / EBITDA	112.889	253.851	370.376	170.795	127.400
Resultat af finansielle poster	-216	-252	-340	-406	-362
Årets resultat	112.674	253.598	370.036	170.389	127.038
Balancesum	2.828.168	2.628.835	2.448.220	2.165.688	2.171.822
Årets nettoinvestering i matr.anlægsaktiver	167.017	4.943	910	3.796	-102.780
Egenkapital i alt	2.758.970	2.564.222	2.385.624	2.105.588	2.110.199
Overskudsgrad (%)	75,70	183,60	273,25	124,97	92,18
Afkastningsgrad (%)	4,14	10,00	15,13	7,89	5,87
Soliditetsgrad (%)	97,55	97,54	97,44	97,22	97,16
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	4,23	10,26	16,49	8,08	6,12

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PenSam Boligejendomme I P/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.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningerne foretages efter DCF metoden, som indeholder regnskabsmæssige skøn, som kan være behæftet med en vis usikkerhed. Skønnene vedrører blandt andet fremtidige betalingsstrømme samt diskonteringsrente.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

I posten indgår nettolejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af selskabets ejendomme og administration af selskabet. I posten indgår afskrivninger på andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt beløb (afskrivninger på anlæg), der dækkes via serviceregnskaber.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende likvide beholdninger og gæld mv.

Skat af årets resultat

Da selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskattelovens §3A, opgjort på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt 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 beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og måles til nominel værdi.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indvendig vedligeholdelse af lejemål. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer 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 materielle anlægsaktiver.

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

Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er opgjort efter "Finansforeningens "Recommendations & Ratios"".

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

PenSam Boligejendomme I P/S

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		149.123.266	138.260.911
Andre eksterne omkostninger	1	-67.891.976	-60.020.213
Bruttoresultat		81.231.290	78.240.698
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2	31.658.112	175.609.850
Driftsresultat		112.889.402	253.850.548
Finansielle indtægter	3	61.811	24.257
Finansielle omkostninger	4	-277.679	-276.659
Årets resultat		112.673.534	253.598.146

PenSam Boligejendomme I P/S

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	2.743.937.000	2.545.262.000
Materielle anlægsaktiver		2.743.937.000	2.545.262.000
Anlægsaktiver		2.743.937.000	2.545.262.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.234.518	1.398.680
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.547.580	0
Andre tilgodehavender		1.863.698	283.041
Periodeafgrænsningsposter	6	270.720	726.354
Tilgodehavender		7.916.516	2.408.075
Likvide beholdninger		76.314.982	81.164.949
Omsætningsaktiver		84.231.498	83.573.024
Aktiver		2.828.168.498	2.628.835.024

PenSam Boligejendomme I P/S

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		944.400.000	944.399.000
Overført resultat		1.739.570.349	1.544.822.815
Foreslået udbytte for regnskabsåret		75.000.000	75.000.000
Egenkapital		2.758.970.349	2.564.221.815
Andre hensatte forpligtelser	7	2.202.874	1.936.223
Hensatte forpligtelser		2.202.874	1.936.223
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.374.666	7.514.119
Anden gæld		11.071.654	10.246.428
Deposita		49.548.955	44.916.439
Kortfristede gældsforpligtelser		66.995.275	62.676.986
Gældsforpligtelser		66.995.275	62.676.986
Passiver		2.828.168.498	2.628.835.024
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	944.399.000	1.544.822.815	75.000.000	2.564.221.815
Kapitalforhøjelse	1.000	157.074.000	0	157.075.000
Betalt udbytte	0	0	-75.000.000	-75.000.000
Årets resultat	0	37.673.534	75.000.000	112.673.534
Egenkapital 31. december 2022	944.400.000	1.739.570.349	75.000.000	2.758.970.349

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i flere klasser og består af anparter af kr. 1 eller multipla heraf. Ingen anparter har særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2022	2021	2020	2019	2018
Saldo primo	944.399.000	944.399.000	944.399.000	944.399.000	944.399.000
Årets tilgang	1.000	0	0	0	0
Saldo ultimo	944.400.000	944.399.000	944.399.000	944.399.000	944.399.000

Pengestrømsopgørelse

	2022	2021
	kr.	kr.
Årets resultat	112.673.534	253.598.146
Regulering af dagsværdi	-31.658.112	-175.609.850
Øvrige reguleringer	215.868	252.402
Ændring i tilgodehavender	-5.508.442	686.620
Ændring i leverandørgæld mv.	4.584.941	2.017.283
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	80.307.789	80.944.601
Renteindbetalinger og lignende	61.811	24.257
Renteudbetalinger og lignende	-277.679	-276.659
Pengestrøm fra driftsaktivitet	80.091.921	80.692.199
Køb af materielle anlægsaktiver	-9.941.888	-4.943.150
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-9.941.888	-4.943.150
Udbetalt udbytte	-75.000.000	-75.000.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-75.000.000	-75.000.000
Ændringer i likvider	-4.849.967	749.049
Likvider, primo	81.164.949	80.415.900
Likvider, ultimo	76.314.982	81.164.949

Likvider består af kassebeholdning og indestående i banker og kreditinstitutter.

Noter

1. Personalemkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet udover direktionen og bestyrelsen.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til direktionen eller bestyrelsen.

2. Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Kostpris primo	1.597.709.680	1.592.766.530
Tilgang i forbindelse med apportindskud/kapitalforhøjelse	157.075.000	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	9.941.888	4.943.150
Kostpris ultimo	1.764.726.568	1.597.709.680
Dagsværdireguleringer primo	947.552.320	771.942.470
Årets reguleringer	31.658.112	175.609.850
Dagsværdireguleringer ultimo	979.210.432	947.552.320
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.743.937.000	2.545.262.000

Selskabet 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 10-årig drifts- og vedligeholdelsesbudget samt estimat for terminalåret.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Selskabets ejendomme er beliggende:

Brabrand, J.P. Larsensvej 112-128

Farum, Sejlgårdspark 1-116

Farum, Stationstorvet 1-31

Frederiksberg, C.F. Richsvej 103 A-L

Hillerød, Stutmesterparken 1-26

Hillerød, Ved Store Dyrehave 2-90

Køge, Stensbjerg Huse 2-126

Roskilde, Kornvænget 29-33

Roskilde, Ringstedvej 16-28

Søborg, Gyngemose Parkvej 25-39

Aalborg, Lille Borgergade 19-33

Kongens Lyngby, Nørgaardsvej 34 A-G

Noter

Værdien af investeringsejendomme fordeler sig ud fra følgende:

	2022	2021
Boligejendomme	2.694.172.000	2.509.215.000
Erhvervsjendomme	49.765.000	36.047.000

Der er anvendt et afkastkrav på mellem 3,25 % og 6,00 % ultimo 2022 mod et anvendt afkastkrav på mellem 3,25 % og 6,00 % ultimo 2021. Værdien af ejendommene udgør ultimo 2022 kr. 22.709 pr. kvm. mod kr. 22.314 pr. kvm. ultimo 2021. Værdiregulering, som indregnes i resultatopgørelsen udgør t.kr. 31.658.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2,00 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point pr. ejendom vil reducere den samlede dagsværdi af ejendommene med t.kr. 171.320.

	2022 kr.	2021 kr.
3. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	61.811	24.257
	61.811	24.257
4. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-277.679	-276.659
	-277.679	-276.659
5. Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	75.000.000	75.000.000
Overført resultat	37.673.534	178.598.146
	112.673.534	253.598.146
6. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	270.720	726.354
Saldo ultimo	270.720	726.354
7. Andre hensatte forpligtelser		
Indvendig vedligeholdelse i henhold til Lejelovens § 22	2.202.874	1.936.223
Saldo ultimo	2.202.874	1.936.223

8. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Vedligeholdelsestilsvaret i henhold til Lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 18 udgør t.kr. 2.308.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre forpligtelser ud over det i regnskabet anførte.

Noter

9. Nærtstående parter

Årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for PenSam Holding A/S, Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum, cvr. nr. 12 62 95 32.

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

PenSam Pension forsikringsaktieselskab
PenSam Holding A/S

Med hjemstedsadresse:
Jørgen Knudsens Vej 2
3520 Farum

samt

FOA - Fag og Arbejde

Med hjemstedsadresse:
Stauings Plads 1-3
1607 København V

Der har i året ikke været transaktioner med nærtstående parter, som ikke er på markedsmæssige vilkår.