

PenSam Ejendomme ApS

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 19215903

Årsrapport for 2021

26. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. januar 2022

Birthe Ullbæk Petersen
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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for PenSam Ejendomme ApS.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 28. januar 2022

Direktion

Carsten Grøhn
Adm. direktør

Christian Bonde Pedersen
Direktør

Johnna Else Thygesen
Direktør

Den interne revisions revisionspåtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for PenSam Ejendomme ApS 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.

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 28. januar 2022

Palle Mortensen
Revisionschef

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PenSam Ejendomme ApS

Konklusion

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 for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 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

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 om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 28. januar 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

Claus Christensen
Statsautoriseret revisor
mne33687

PenSam Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PenSam Ejendomme ApS c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	19215903
Stiftelsesdato	29. marts 1996
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Carsten Grøhn, Adm. direktør Christian Bonde Pedersen, Direktør Johnna Else Thygesen, 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 at opføre, eje og drive fast ejendom.

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 m.fl.

Roskilde, Ringstedvej 16-28

Søborg, Gyngemose Parkvej 25-39

Aalborg, Lille Borgergade 19-33

Porteføljen består primært af boligejendomme.

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 forsikringsselskaber 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 ejendommenes forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for hver ejendom individuelt fastsat forrentningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation.

Usædvanlige forhold

Udbredelsen af COVID-19 i løbet af regnskabsåret har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, som har haft mere eller mindre indflydelse på en række brancher. Dette har imidlertid ikke haft væsentlig økonomisk indflydelse på selskabets drift i 2021, og det er ledelsens vurdering, at det ikke vil få væsentlig økonomisk betydning for selskabets drift i det kommende år.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 2021 udviser et resultat på kr. 253.598.146, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 2.628.835.024, og en egenkapital på kr. 2.564.221.815.

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

Dagsværdien på ejendommene er steget og følger udviklingen på ejendomsmarkedet, hvor salgspriserne vurderes at være stigende. Regulering af ejendommenes dagsværdi har medført en positiv regulering af det samlede resultat for året.

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

Ledelsesberetning

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 erhvervsejendomme 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 2021 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 på ca. t.kr. 80.000 for udlejningsaktiviteten eksklusive finansielle indtægter og udgifter.

Den fortsatte spredning af Covid-19 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder. Det vurderes, at selskabets drift kun i begrænset omfang er berørt af de gennemførte restriktioner.

Hoved- og nøgletal

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsætning	138.261	135.488	136.811	138.208	143.277
Resultat af ordinær drift	78.241	76.527	83.849	76.769	87.279
Indtjeningsbidrag / EBITDA	253.851	370.376	170.795	127.400	147.762
Resultat af finansielle poster	-252	-340	-406	-362	-430
Årets resultat	253.598	370.036	170.389	127.038	147.332
Balancesum	2.628.835	2.448.220	2.165.688	2.171.822	2.110.567
Årets nettoinvestering i matr.anlægsaktiver	4.943	910	3.796	-102.780	-166.170
Egenkapital i alt	2.564.222	2.385.624	2.105.588	2.110.199	2.053.161
Overskudsgrad (%)	183,60	273,25	124,97	92,18	103,13
Afkastningsgrad (%)	10,00	15,13	7,89	5,87	7,00
Soliditetsgrad (%)	97,54	97,44	97,22	97,16	97,28
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	10,26	16,49	8,08	6,12	6,85

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PenSam Ejendomme ApS 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.

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.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

I posten indgår afskrivninger på andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt beløb (afskrivninger på anlæg), der dækkes via serviceregnskaber.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende likvide beholdninger og gæld mv.

Skat af årets resultat

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

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 investeringsaktiver'.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

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 forretning (ROE) (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gns. egenkapital}}$

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		138.260.911	135.488.200
Andre eksterne omkostninger		-60.228.888	-59.030.861
Bruttofortjeneste	1	78.032.023	76.457.339
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		208.675	69.228
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		175.609.850	293.848.933
Driftsresultat		253.850.548	370.375.500
Finansielle indtægter	2	24.257	6.839
Finansielle omkostninger	3	-276.659	-346.359
Årets resultat		253.598.146	370.035.980

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	2.545.262.000	2.364.709.000
Materielle anlægsaktiver		2.545.262.000	2.364.709.000
Anlægsaktiver		2.545.262.000	2.364.709.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.398.680	2.144.216
Andre tilgodehavender		283.041	408.763
Periodeafgrænsningsposter	6	726.354	541.715
Tilgodehavender		2.408.075	3.094.694
Likvide beholdninger		81.164.949	80.415.900
Omsætningsaktiver		83.573.024	83.510.594
Aktiver		2.628.835.024	2.448.219.594

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		944.399.000	944.399.000
Overført resultat		1.544.822.815	1.366.224.669
Foreslået udbytte for regnskabsåret		75.000.000	75.000.000
Egenkapital		2.564.221.815	2.385.623.669
Andre hensatte forpligtelser	7	1.936.223	1.552.346
Hensatte forpligtelser		1.936.223	1.552.346
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.514.119	5.876.449
Anden gæld		10.246.428	11.634.350
Deposita		44.916.439	43.532.780
Kortfristede gældsforpligtelser		62.676.986	61.043.579
Gældsforpligtelser		62.676.986	61.043.579
Passiver		2.628.835.024	2.448.219.594
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	944.399.000	1.366.224.669	75.000.000	2.385.623.669
Betalt udbytte	0	0	-75.000.000	-75.000.000
Årets resultat	0	178.598.146	75.000.000	253.598.146
Egenkapital 31. december 2021	944.399.000	1.544.822.815	75.000.000	2.564.221.815

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

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Pengestrømsopgørelse

	2021	2020
	kr.	kr.
Årets resultat	253.598.146	370.035.980
Regulering af dagsværdi	-175.609.850	-293.848.933
Øvrige reguleringer	252.402	339.520
Ændring i tilgodehavender	686.620	19.055.316
Ændring i leverandørgæld mv.	2.017.283	2.495.398
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	80.944.601	98.077.281
Renteindbetalinger og lignende	24.257	6.839
Renteudbetalinger og lignende	-276.659	-346.359
Pengestrøm fra driftsaktivitet	80.692.199	97.737.761
 Køb af materielle anlægsaktiver	 -4.943.150	 -910.067
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-4.943.150	-910.067
 Udbetalt udbytte	 -75.000.000	 -90.000.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-75.000.000	-90.000.000
 Ændringer i likvider	 749.049	 6.827.694
Likvider, primo	80.415.900	73.588.206
Likvider, ultimo	81.164.949	80.415.900

Likvider består af kassebeholdning og indestående i banker og kreditinstitutter.

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1. Personaleomkostninger		
Der er ingen ansatte i selskabet udover direktionen.		
Der har i året ikke været udgifter til vederlag til direktionen.		
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	24.257	6.839
	24.257	6.839
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-276.659	-346.359
	-276.659	-346.359
4. Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	75.000.000	75.000.000
Overført resultat	178.598.146	295.035.980
	253.598.146	370.035.980
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.592.766.530	1.591.856.463
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.943.150	910.067
Kostpris ultimo	1.597.709.680	1.592.766.530
Dagsværdireguleringer primo	771.942.470	478.093.537
Årets reguleringer	175.609.850	293.848.933
Dagsværdireguleringer ultimo	947.552.320	771.942.470
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.545.262.000	2.364.709.000

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-årigt 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.

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
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		

Der er anvendt et afkastkrav på mellem 3,25 % og 6,00 % ultimo 2021 mod et anvendt afkastkrav på mellem 3,50 % og 6,50 % ultimo 2020. Værdien af ejendommene udgør ultimo 2021 kr. 21.917 pr. kvm. mod kr. 20.362 pr. kvm. ultimo 2020. Værdiregulering, som indregnes i resultatopgørelsen udgør t.kr. 175.610.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 1,85 % 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. 157.597.

6. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	726.354	541.715
Saldo ultimo	726.354	541.715

7. Andre hensatte forpligtelser

Indvendig vedligeholdelse i henhold til Lejelovens § 22	1.936.223	1.552.346
Saldo ultimo	1.936.223	1.552.346

8. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Vedligeholdelsestilsvaret i henhold til Lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 18 udgør t.kr. 17.595.

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

Noter

2021
kr.

2020
kr.

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:
Staunings Plads 1-3
1607 København V

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