

PenSam Boligejendomme I P/S

c/o DEAS A/S
Bellidavej 20
2500 Valby

CVR-nr. 19215903

Årsrapport for 2024

29. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. februar 2025

Marie V. Mayntzhusen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

Ledelsespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 3. februar 2025

Direktion

Jacob Østergaard Skyum
Direktør

Bestyrelse

Johnna Else Thygesen
Formand

Christian Bonde Pedersen

Jacob Østergaard Skyum

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 2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Boligejendomme I P/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Hellerup, den 3. februar 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Claus Christensen
Statsautoriseret revisor
mne33687

Jesper Otto Edelbo
Statsautoriseret revisor
mne10901

PenSam Boligejendomme I P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PenSam Boligejendomme I P/S c/o DEAS A/S Bellidavej 20 2500 Valby
CVR-nr.	19215903
Stiftelsesdato	29. marts 1996
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Johnna Else Thygesen, formand 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
Administrationselskab	DEAS A/S Bellidavej 20 2500 Valby

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

Kongens Lyngby, Nørgaardsvej 34 A-G

Køge, Stensbjerg Huse 2-126

Roskilde, Kornvænget 29-33

Roskilde, Ringstedvej 16-28

Søborg, Gyngemose Parkvej 25-39

Aalborg, Lille Borgergade 19-33

Porteføljen består primært af boligejendomme.

Ejendommen Lille Borgergade 19-33, Aalborg er solgt pr. 1. februar 2024.

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 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

Der er ikke indtrådt forhold, som har haft væsentlig indflydelse på regnskabet .

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 111.825.739, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 2.593.291.990, og en egenkapital på kr. 2.530.954.915.

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

Den samlede dagsværdi på selskabets ejendommene har været stigende i forhold til sidste år. Denne regulering har medført en stigning af det samlede resultat for året.

Årets resultat lever op til forventningerne til året og anses som tilfredsstillende, som følge af den positive dagsværdiregulering af ejendommene. Årets resultat før dagsværdireguleringer ligger over det forventede 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 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 2024 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.

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsætning	159.969	154.996	149.123	138.261	135.488
Resultat af ordinær drift	108.828	-53.000	112.889	78.241	76.527
Indtjeningsbidrag / EBITDA	108.828	-53.000	112.679	253.851	370.376
Resultat af finansielle poster	2.998	1.159	-216	-252	-340
Årets resultat	111.826	-51.841	112.674	253.598	370.036
Balancesum	2.593.292	2.673.752	2.828.168	2.628.835	2.448.220
Årets nettoinvestering i matr.anlægsaktiver	-104.452	11.294	167.017	4.943	910
Egenkapital i alt	2.530.955	2.612.129	2.758.970	2.564.222	2.385.624
Overskudsgrad (%)	68,03	-34,19	75,70	183,60	273,25
Afkastningsgrad (%)	4,25	-1,88	4,14	10,00	15,13
Soliditetsgrad (%)	97,60	97,70	97,55	97,54	97,44
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	4,35	-1,93	4,23	10,26	16,49

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PenSam Boligejendomme I P/S for 2024 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.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

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

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle 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

Selskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt, derfor indregnes der ikke skat i årsregnskabet. Selskabets skattepligtige indkomst beskattes hos kapitalejeren og forpligtelserne påhviler denne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode.

Dagsværdiberegningen af investerings ejendomme 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.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsf forhold 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 investerings ejendomme'.

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indregnes og måles til dagsværdi, hvilket normalt svarer 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 & Financial 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	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning		159.968.506	154.995.612
Andre eksterne omkostninger	1	-67.283.266	-69.127.434
Bruttoresultat		92.685.240	85.868.178
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2	16.142.293	-138.868.374
Driftsresultat		108.827.533	-53.000.196
Andre finansielle indtægter	3	2.998.206	1.159.023
Årets resultat	4	111.825.739	-51.841.173

PenSam Boligejendomme I P/S

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	2.499.540.000	2.616.363.000
Materielle anlægsaktiver		2.499.540.000	2.616.363.000
Anlægsaktiver		2.499.540.000	2.616.363.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.049.747	20.705.428
Andre tilgodehavender		3.032.125	1.288.101
Periodeafgrænsningsposter	5	1.267.421	1.120.831
Tilgodehavender		31.349.293	23.114.360
Likvide beholdninger		62.402.697	34.274.266
Omsætningsaktiver		93.751.990	57.388.626
Aktiver		2.593.291.990	2.673.751.626

PenSam Boligejendomme I P/S

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		944.400.000	944.400.000
Overført resultat		1.521.554.915	1.624.729.176
Foreslået udbytte for regnskabsåret		65.000.000	43.000.000
Egenkapital		2.530.954.915	2.612.129.176
Andre hensatte forpligtelser	6	2.279.038	2.417.562
Hensatte forpligtelser		2.279.038	2.417.562
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.701.721	3.814.850
Anden gæld		4.650.204	3.877.168
Deposita		50.706.112	51.512.870
Kortfristede gældsforpligtelser		60.058.037	59.204.888
Gældsforpligtelser		60.058.037	59.204.888
Passiver		2.593.291.990	2.673.751.626
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	944.400.000	1.624.729.176	43.000.000	2.612.129.176
Betalt udbytte	0	0	-43.000.000	-43.000.000
Årets resultat	0	46.825.739	65.000.000	111.825.739
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-150.000.000	0	-150.000.000
Egenkapital 31. december 2024	944.400.000	1.521.554.915	65.000.000	2.530.954.915

Pengestrømsopgørelse

	2024	2023
	kr.	kr.
Årets resultat	111.825.739	-51.841.173
Regulering af dagsværdi	-16.142.293	138.868.374
Øvrige reguleringer	-2.998.206	-1.159.022
Ændring i tilgodehavender	-8.234.933	-15.197.844
Ændring i leverandørgæld mv.	714.625	-7.575.699
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	85.164.932	63.094.636
Renteindbetalinger og lignende	2.998.206	1.159.022
Pengestrøm fra driftsaktivitet	88.163.138	64.253.658
Køb af materielle anlægsaktiver	-7.034.707	-11.294.374
Salg af materielle anlægsaktiver	140.000.000	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	132.965.293	-11.294.374
Udbetalt udbytte	-193.000.000	-95.000.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-193.000.000	-95.000.000
Ændringer i likvider	28.128.431	-42.040.716
Likvider, primo	34.274.266	76.314.982
Likvider, ultimo	62.402.697	34.274.266

Likvider består af kassebeholdning og indestående i banker og kreditinstitutter.

Noter

1. Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet udover direktionen og bestyrelsen.

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

	2024 kr.	2023 kr.
2. Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.776.020.942	1.764.726.568
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	7.034.707	11.294.374
Afgang i årets løb	-111.487.232	0
Kostpris ultimo	1.671.568.417	1.776.020.942
Dagsværdireguleringer primo	840.342.058	979.210.432
Årets reguleringer	16.142.293	-138.868.374
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-28.512.768	0
Dagsværdireguleringer ultimo	827.971.583	840.342.058
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.499.540.000	2.616.363.000

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.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, gennudlejningsmuligheder, 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
 Kongens Lyngby, Nørgaardsvej 34 A-G
 Køge, Stensbjerg Huse 2-126
 Roskilde, Kornvænget 29-33
 Roskilde, Ringstedvej 16-28
 Søborg, Gyngemose Parkvej 25-39

Ejendommen Lille Borgergade 19-33, Aalborg er solgt pr. 1. februar 2024.

Noter

Værdien af investeringsejendomme fordeler sig ud fra følgende:

	2024	2023
Boligejendomme	2.398.529.000	2.553.901.000
Erhvervsejendomme	101.011.000	82.462.000

Der er anvendt et afkastkrav på mellem 3,50 % og 6,75 % ultimo 2024 mod et anvendt afkastkrav på mellem 3,50 % og 6,50 % ultimo 2023. Værdien af ejendommene udgør ultimo 2024 kr. 22.602 pr. kvm. mod kr. 21.653 pr. kvm. ultimo 2023. Værdiregulering, som indregnes i resultatopgørelsen udgør kr. 16.142.293.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 1,98% som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25% point pr. ejendom vil reducere den samlede dagsværdi af ejendommene med kr. 138.162.353.

Den gennemsnitlige leje pr. kvm. udgør ultimo 2024 kr. 1.421 for bolig og kr. 995 for erhverv.

Der er i forbindelse med værdiansættelsen anvendt en tomgangsprocent på mellem 2% og 5%. Tomgangsprocent på over 2% er nedskrevet til 2% over 3 år. Der er endvidere anvendt en forudsætning om en vækst i lejeindtægterne i budgetperioden på 1,98% samt en forudsætning om vækst i terminalåret på 1,98%.

	2024 kr.	2023 kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	2.998.206	1.159.023
	2.998.206	1.159.023
4. Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	65.000.000	43.000.000
Ekstraordinært udbytte	150.000.000	20.000.000
Overført resultat	-103.174.261	-114.841.173
	111.825.739	-51.841.173
5. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	1.267.421	1.120.831
Saldo ultimo	1.267.421	1.120.831
6. Andre hensatte forpligtelser		
Indvendig vedligeholdelse i henhold til Lejelovens § 22	2.279.038	2.417.562
Saldo ultimo	2.279.038	2.417.562
7. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		

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

Noter

8. Nærtstående parter

PenSam Boligejendomme I P/S er et 100% ejet datterselskab af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for PenSam Holding A/S, CVR-nr. 12629532.

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

PenSam Pension forsikringsaktieselskab, Jørgen Knudsensvej 2, 3520 Farum

PenSam Holding A/S, Jørgen Knudsensvej 2, 3520 Farum

FOA - Fag og Arbejde, Staunings Plads 1-3, 1607 København V

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