

Sofiendal Enge Hasseris P/S

Jørgen Knudsens Vej 2,

3520 Farum

CVR-nr. 37175749

Årsrapport for 2021

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. januar 2022

Birthe Ullbæk Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den interne revisions revisionspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Sofiendal Enge Hasseris 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 27. januar 2022

Direktion

Johnna Else Thygesen
Direktør

Bestyrelse

Carsten Grøhn
Formand

Christian Bonde Pedersen

Johnna Else Thygesen

Den interne revisions revisionspåtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Sofiendal Enge Hasseris P/S 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 Sofiendal Enge Hasseris P/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 27. januar 2022

Palle Mortensen
Revisionschef

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sofiendal Enge Hasseris P/S

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 Sofiendal Enge Hasseris P/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 27. januar 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

Claus Christensen
Statsautoriseret revisor
mne33687

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Sofiendal Enge Hasseris P/S c/o PenSam Pension forsikringsaktieselskab Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum
CVR-nr.	37175749
Stiftelsesdato	23. oktober 2015
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Bestyrelse	Carsten Grøhn, Formand Christian Bonde Pedersen Johnna Else Thygesen
Direktion	Johnna Else Thygesen, Direktør
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr. 33771231
Intern revision	Palle Mortensen Revisionschef

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

For at forenkle selskabsstrukturen er Sofiendal Enge Hasseris P/S fusioneret med de tidligere 31 datterselskaber med regnskabsmæssig virkning fra den 1. januar 2021.

Sofiendal Enge Hasseris P/S er et 100 procent ejet datterselskab af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og indgår i PenSam Holding A/S' koncernregnskab.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretages der i forbindelse med indregning og måling af visse regnskabsposter en vurdering, som omfatter skøn, der kan være 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 2021 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 selskabet i 2021, og det er ledelsens vurdering, at det heller ikke vil få væsentlig økonomisk betydning for selskabet i det kommende år.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 2021 udviser et resultat på kr. 59.228.514, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 982.689.580, og en egenkapital på kr. 971.868.078.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Sofiendal Enge Hasseris P/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Fusion

Selskabet har i årets løb gennemført en fusion med de tidligere 31 datterselskaber. Fusionen gennemføres ved anvendelse af sammenlægningsmetoden, hvormed der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

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 investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver 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.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

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

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		26.552.577	9.175.570
Andre eksterne omkostninger		-15.762.280	-7.611.227
Bruttofortjeneste	1	10.790.297	1.564.343
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		49.118.392	70.528.914
Driftsresultat		59.908.689	72.093.257
Finansielle omkostninger	2	-680.175	-1.683.600
Årets resultat		59.228.514	70.409.657
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		55.000.000	0
Overført resultat		4.228.514	70.409.657
Resultatdisponering		59.228.514	70.409.657

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	915.197.000	880.582.000
Materielle anlægsaktiver		915.197.000	880.582.000
Andre tilgodehavender		0	2.504.225
Finansielle anlægsaktiver		0	2.504.225
Anlægsaktiver		915.197.000	883.086.225
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.010.093	1.537.235
Andre tilgodehavender		15.073.411	65.389
Periodeafgrænsningsposter		181.549	148.161
Tilgodehavender		18.265.053	1.750.785
Likvide beholdninger		49.227.527	53.348.583
Omsætningsaktiver		67.492.580	55.099.368
Aktiver		982.689.580	938.185.593

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.590.000	1.590.000
Overført resultat		915.278.078	911.049.564
Udbytte for regnskabsåret		55.000.000	0
Egenkapital		971.868.078	912.639.564
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.264.445	17.796.760
Anden gæld		9.557.057	7.749.269
Kortfristede gældsforpligtelser		10.821.502	25.546.029
Gældsforpligtelser		10.821.502	25.546.029
Passiver		982.689.580	938.185.593
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.590.000	911.049.564	0	912.639.564
Årets resultat	0	4.228.514	55.000.000	59.228.514
Egenkapital 31. december 2021	1.590.000	915.278.078	55.000.000	971.868.078

Noter

1. Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

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

2. Finansielle omkostninger

	2021	2020
Andre finansielle omkostninger	-680.175	-1.683.600
	-680.175	-1.683.600

3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	1.056.132.094	154.158.008
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	496.608	901.974.086
Korrektion til kostpris	-15.000.000	0
Kostpris ultimo	1.041.628.702	1.056.132.094
Dagsværdireguleringer primo	-175.550.094	-246.079.008
Årets reguleringer	49.118.392	70.528.914
Dagsværdireguleringer ultimo	-126.431.702	-175.550.094
Regnskabsmæssig værdi ultimo	915.197.000	880.582.000

Selskabet ejer en samlet bebyggelse med 430 beboelseslejemål, som er beliggende i Sofiendal Enge i Aalborg SV.

Selskabet måler investeringsejendommene 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.

Der er anvendt et afkastkrav på 4,30 % ultimo 2021 mod 4,50 % ultimo 2020. Værdien af ejendomme udgør ultimo 2021 kr. 18.494 pr. kvm. mod kr. 17.794 pr. kvm. ultimo 2020. Værdiregulering, som indregnes i resultatopgørelsen udgør t.kr. 49.118.

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 vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 50.273.

Noter

4. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Der er ingen eventualforpligtelser eller sikkerhedsstillelser pr. statusdagen.

5. 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.