

Sundhedsfagliges Ejendomsaktieselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25. april 2019

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Pengestrømsopgørelse	10
Noter	11

Ledelsesberetning

Sundhedsfagliges Ejendomsaktieselskab har til formål at opføre, eje og drive fast ejendom med henblik på at opnå langsigtet forrentning af den investerede kapital. Som følge heraf betragtes ejendommene som investeringsejendomme. Selskabet har til hensigt at opretholde ejendommenes værdi gennem løbende vedligeholdelse.

Hovedtal	2018	2017	2016	2015	2014
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	145.768	130.716	125.628	113.253	90.646
Resultat af primær drift	387.006	205.689	173.135	127.996	94.861
Resultat af finansielle poster	5.746	3.627	2.221	1.924	235
Årets resultat	392.752	209.316	175.356	129.920	95.095
Investering i materielle anlægsaktiver	190.239	208.058	169.360	245.902	198.545
Egenkapital	2.248.579	1.855.827	1.646.511	1.471.155	1.341.235
Balancesum	3.111.928	2.663.929	2.440.600	2.188.933	1.903.092
Nøgletal i %					
Afkastgrad	13,4	8,1	7,5	6,3	5,1
Ejendomsinvesteringsgrad	99,8	99,4	99,6	99,3	98,8
Egenkapitalandel	72,3	69,7	67,5	67,2	70,5
Egenkapitalens forrentning	19,1	12,0	11,2	9,2	7,4

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Der har i året været en nettotilgang af både bolig- og erhvervsejendomme for i alt 178.328 t. kr.

Årets resultat

Selskabets resultat for 2018 viser et overskud på 392.752 t. kr. Den samlede værdiregulering af ejendommene er positiv og dækker over opskrivning for både bolig- og erhvervsejendomme. Selskabets resultat eksklusiv værdiregulering er i øvrigt i overensstemmelse med forventningerne.

Risici

Selskabets væsentligste risici er følgende:

Driftsmæssige risici

Omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Selskabets portefølje af ejendomme er spredt geografisk i hele Danmark og omfatter både bolig- og erhvervsejendomme, hvorved risikoen for svigtende lejeindtægter er reduceret. Ejendommene vedligeholdes løbende, hvilket reducerer risikoen for pludseligt stigende vedligeholdelsesudgifter.

Markedsrisici

Selskabet måler ejendommenes dagsværdi til nutidsværdien af ejendommenes fremtidige pengestrømme og terminalværdier (DCF-metoden). Der er usikkerhed knyttet til skønnet for markedsværdien.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke optaget fremmedfinansiering, men har en forrentet mellemregning med moderselskabet. Renten fastsættes løbende på basis af CITA renten. Selskabets indtægter og omkostninger afregnes i danske kroner.

Øvrige risici

Selskabet har ikke indgået andre risici end de risici, der knytter sig til selskabets formål.

Skat

Selskabet opfylder for 2018 betingelserne for at være fritaget for selskabsskat, hvilket indebærer, at selskabet ikke medregner skat af årets resultat.

Forventninger til fremtiden

Det forventes, at selskabet vil have en uændret aktivitet og får et positivt resultat i det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Der har ikke været begivenheder efter statusdagen, som har væsentlig indflydelse på årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for Sundhedsfagliges Ejendomsaktieselskab.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 15. marts 2019

Direktionen:



Peter Damgaard Jensen
Administrerende direktør



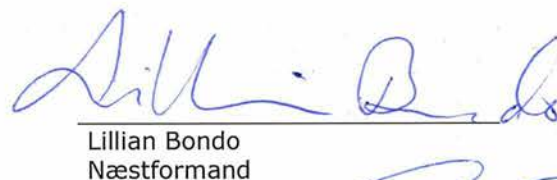
Michael Nellemann Pedersen
Direktør

Hellerup, den 15. marts 2019

Bestyrelsen:



Ulla Astman Nielsen
Formand



Lillian Bondo
Næstformand



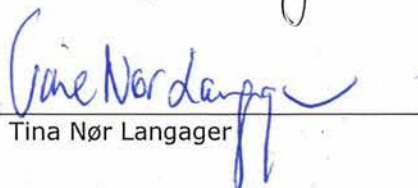
Merete Ringsholt



Mary-Ann Sørensen



Tina Schouborg Lambrecht



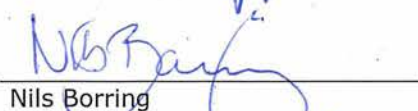
Tina Nør Langager



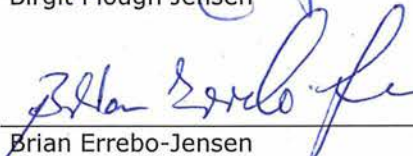
Birgit Plough Jensen



Bitten Kaanbjerg Kristensen



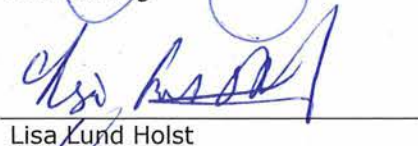
Nils Borring



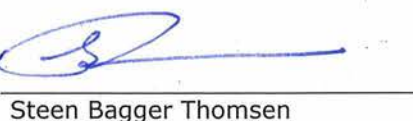
Brian Errebo-Jensen



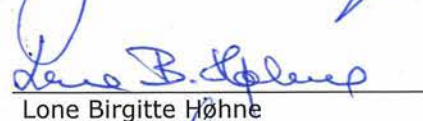
Ghita Parry



Lisa Lund Holst



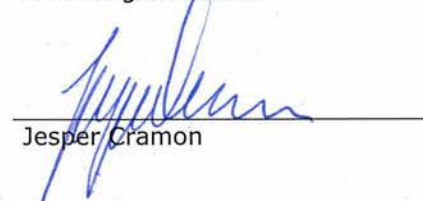
Steen Bagger Thomsen



Lone Birgitte Høhne



Bo Libergren



Jesper Cramon

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sundhedsfagliges Ejendomsaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sundhedsfagliges Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ('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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 væsentlig 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et 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 for 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 økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Årsrapport 2018

Som led i revisionen, 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at forsætte 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 årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

København, den 15. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

Resultatopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	145.768	130.716
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-32.542	-36.888
Bruttoresultat		<u>113.226</u>	<u>93.828</u>
Administrationsomkostninger	4	-9.173	-8.816
Værdiregulering, investeringsejendomme	7	278.810	114.535
Resultat ved ejendomssalg		<u>4.143</u>	<u>6.140</u>
Resultat af primær drift		<u>387.006</u>	<u>205.689</u>
Finansielle indtægter	5	5.748	3.631
Finansielle omkostninger	5	-2	-3
Årets resultat	6	<u><u>392.752</u></u>	<u><u>209.316</u></u>

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Aktiver

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		3.105.971	2.648.620
Materielle anlægsaktiver i alt	7	<u>3.105.971</u>	<u>2.648.620</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.105.971</u>	<u>2.648.620</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		1.195	1.812
Andre tilgodehavender		4.665	13.318
Periodeafgrænsningsposter	8	96	177
Tilgodehavender i alt		<u>5.956</u>	<u>15.308</u>
Likvide beholdninger		<u>1</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.957</u>	<u>15.309</u>
Aktiver i alt		<u>3.111.928</u>	<u>2.663.929</u>

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Passiver

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
Selskabskapital	9	870.000	870.000
Overført resultat		1.378.579	985.827
Egenkapital i alt		<u>2.248.579</u>	<u>1.855.827</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedesposita		53.670	49.372
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	<u>53.670</u>	<u>49.372</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		508	486
Gæld til tilknyttede virksomheder		801.240	746.267
Anden gæld		7.931	11.978
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>809.679</u>	<u>758.730</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>863.349</u>	<u>808.103</u>
Passiver i alt		<u>3.111.928</u>	<u>2.663.929</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

		<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1.1.2018		870.000	985.827	1.855.827
Overført af årets resultat	6		392.752	392.752
Egenkapital pr. 31.12.2018		<u>870.000</u>	<u>1.378.579</u>	<u>2.248.579</u>

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	2018	2017
Årets resultat	392.752	209.316
Reguleringer (se specifikation)	-288.699	-124.303
Ændring i driftsresultat (se specifikation)	5.328	-5.852
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	109.381	79.161
Renteindbetalinger	5.748	3.631
Renteudbetalinger	-2	-3
Pengestrømme fra ordinær drift	115.127	82.788
Pengestrømme fra driftsaktivitet	115.127	82.788
Køb af ejendomme	-190.239	-208.058
Salg af ejendomme	15.841	112.120
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-174.398	-95.937
Ændring i lejedeposita	4.298	5.470
Gæld til tilknyttede virksomheder	54.973	7.680
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	59.271	13.150
Ændring i likvider	0	0
Likvider 1. januar	1	1
Likvider 31. december	1	1

Specifikation til pengestrømsopgørelse

Reguleringer	2018	2017
Værdireguleringer ejendomme	-278.810	-114.535
Avance ved ejendomssalg	-4.143	-6.140
Renteomkostninger	2	3
Renteindtægter	-5.748	-3.631
	-288.699	-124.303
Ændring i driftsresultat	2018	2017
Tilgode lejere	617	-839
Andre tilgodehavender	8.653	-5.801
Modtagne forudbetalinger fra lejere	22	202
Anden gæld	-4.047	661
Periodeafgrænsninger	81	-75
	5.328	-5.852

Noter

Alle beløb i tusinde kr.

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2017.

Årsrapporten præsenteres i tusinde kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige fordele vil tilfalde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsen kan måles pålideligt.

I resultatopgørelsen indregnes alle indtægter i takt med, at de indtjenes, og alle omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ved første indregning måles finansielle instrumenter til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Omkostninger

Driftsomkostninger og administrationsomkostninger omfatter omkostninger til den løbende ejendomsdrift, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Værdiregulering

Værdiregulering omfatter værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Skat

Den på selskabets indkomst påhvillende PAL-skat afholdes af selskabets PAL-pligtige aktionærer.

Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens særlige regler om skattefritagelse for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige, såfremt selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90 % af selskabets aktiver.

Såfremt 90 % - reglen ikke opfyldes, vil selskabet indregne skat af årets resultat som henholdsvis skyldig selskabsskat og udskudt selskabsskat.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdiberegningen efter DCF-modellen (Discounted Cash Flow) tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en tiårig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres, samt en terminalværdi i budgetår elleve, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtægt er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet bygger på en individuel vurdering af den enkelte ejendom, herunder ejendomstype og anvendelsesmuligheder, beliggenhed, vedligeholdelsesstand, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, opdeling i ejerlejligheder, opførelsesår mv. Afkastkravet er fastsat ud fra en forventning om at ejendommene vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

Diskonteringsfaktoren i budgetperioden for de enkelte ejendomme fastsættes til afkastprocenten korrigeret for den langsigtede inflation.

Årsrapport 2018

Ejendomme under opførelse måles til dagsværdi i byggeperioden. Hvis dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, opgøres værdien som medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Grunde og fritidshuse måles og indregnes til den seneste offentlige kontantvurdering.

Ejerlejlighedsejendomme, hvor ejendommen er eller kan opdeles i ejerlejligheder, måles til dagsværdi som restejerlejlighedsejendomme. For hver ejendom anvendes et standardiseret afkastkrav på 5,5 % samt en individuel vurdering af frigørelsestakten og kvadratmeterpriser ved aktuelle salg.

Værdireguleringer på investeringsejendomme indregnes over resultatopgørelsen.

Deltagelse i interessentselskaber ved ejendomsinvesteringer

Interessentskaberne offentliggør ikke selvstændige årsrapporter under henvisning til bestemmelserne i årsregnskabsloven. Interessentskaberne indarbejdes pro rate i interessenternes årsrapporter. Ejendomsaktieselskabet hæfter solidarisk for interessentskabernes forpligtelser.

Likvider

Likvider omfatter indeståender i danske pengeinstitutter.

Øvrige poster i aktiverne

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivning for forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Øvrige poster i passiverne

Gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, forskydning i likvider i året samt likvide beholdninger ved årets begyndelse og slutning.

Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningen er beregnet således:

Afkastgrad = Resultat af primær drift x 100 / Gns. materielle aktiver

Ejendomsinvesteringsgrad = Investeringsejendomme, ultimo x 100 / Balancesum, ultimo

Egenkapitalandel = Egenkapital, ultimo x 100 / Balancesum, ultimo

Egenkapitalens forrentning = Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Note 2

Lejeindtægter, investeringsejendomme

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beboelse	96.113	76.951
Erhverv	49.655	53.765
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	<u>145.768</u>	<u>130.716</u>

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme	2018	2017
Driftsomkostninger	23.681	26.483
Hensat til indvendig vedligeholdelse	696	676
Hensat til udvendig vedligeholdelse	4.370	4.795
Vedligeholdelse ud over hensat	3.288	4.066
Særindretning af erhvervslejemaal	17	721
Vedligeholdelse, indvendig	490	146
Anden vedligeholdelse	0	1
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	32.542	36.888

Note 4

Administrationsomkostninger	2018	2017
Administrationshonorar til PKA A/S	2.041	1.898
Revision	43	43
Øvrige administrationsomkostninger	7.090	6.875
Administrationsomkostninger i alt	9.173	8.816

Bestyrelsen og direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Administrationen af selskabets ejendomme varetages af DEAS A/S.

Note 5

Finansielle poster	2018	2017
Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.101	34
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.646	3.596
Finansielle indtægter i alt	5.748	3.631
Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2	3
Finansielle omkostninger i alt	2	3

Note 6

Årets resultat	2018	2017
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	392.752	209.316
Resultatdisponering i alt	392.752	209.316

Note 7	Investerings-
Materielle anlægsaktiver	ejendomme
Kostpris pr. 1.1.2018	2.278.136
Tilgang	190.239
Afgang	-11.911
Kostpris pr. 31.12.2018	<u>2.456.464</u>
Værdireguleringer pr. 1.1.2018	370.484
Værdiregulering i året	278.810
Værdireguleringer på afhændede aktiver	213
Værdiregulering pr. 31.12.2018	<u>649.508</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018	<u>3.105.971</u>

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent som indgår ved fastsættelse af dagsværdi:

Ejendomme til boligudlejning	3,9
Ejendomme til erhvervsudlejning	5,2
Ejendomme udlejet på langtidskontrakt til offentlige myndigheder	6,3

Ejendomsporteføljens markedsværdi er følsom over for ændringer i de anvendte afkastkrav. Approksimeret vil ejendomsporteføljens markedsværdi falde med 0,1 mia. kr. ved en stigning i afkastkravet på 5 %.

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 1.126.386 t. kr.

Værdien af ikke vurderede investeringsejendomme for 2018 udgør 1.176.761 t. kr.

Investeringssejendomme og byggerier ejes i sameje med andre ejendomsaktieselskaber tilknyttet Pensionskassernes Administration A/S (PKA). Enkelte af investeringsejendommene er opført på lejede grunde, som ejes af pensionskasserne tilknyttet PKA. Lejekontrakterne for grundene er indgået for en periode på oprindelig 99 år og er uopsigelige i lejeperioden. Ved lejemålenes ophør er ejerne af grundene berettiget til at overtage bygningerne til værdien i handel og vandel, dog minimum til kostprisen.

Note 8

Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger udgør periodeafgrænsningsposter.

Note 9

Selskabskapital

Udover emission på 1.000 t. kr. i 2014 har der ikke været bevægelser på selskabskapitalen de 5 seneste regnskabsår.

Aktierne ejes af Pensionskassen for Sundhedsfaglige med hjemsted i Gentofte kommune.

Hele aktiekapitalen er udstedt i aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Årsrapport 2018

Note 10	Gæld i alt	Gæld i alt	Afdrag	Restgæld
Langfristede gældsforpligtelser	1.1.2018	31.12.2018	første år	efter 5 år
Lejedesposita	49.372	53.670	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	49.372	53.670	-	-

Note 11

Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt selskabsskat som følge af, at selskabet er fritaget for selskabsskat iht. selskabsskattelovens særlige regler for selskaber, der skatteberigtiges efter pensionsafkastbeskatningsloven (PAL) i modervirksomheden. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser for PAL beskatning, påhviler der selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på 144.666 t. kr.

Selskabet deltager i Interessentskabet Dalgas Have I/S sammen med ejendomsaktieselskaber tilknyttet PKA samt Ejendomsselskabet DIP A/S. Selskabet deltager endvidere i Interessentskabet Tuborg Havnevej I/S sammen med ejendomsaktieselskaber tilknyttet PKA. Selskabet hæfter solidarisk for interessentskabernes forpligtelser med de øvrige interessenter.

Der påhviler momsreguleringsforpligtelse på en del af selskabets ejendomme. Det kræver dog en kommerciel beslutning om ændret anvendelse af de pågældende ejendomme, før forpligtelsen bliver aktuel.

Note 12

Nærtstående parter

Selskabet har udover direktion og bestyrelse følgende nærtstående parter:

Selskabet er 100 % ejet af Pensionskassen for Sundhedsfaglige, Tuborg Boulevard 3, Hellerup, som aflægger koncernregnskab, der omfatter selskabet.

Selskabet har et forrentet lånemellemværende på markedsmæssige vilkår med Pensionskassen for Sundhedsfaglige.

Renten af mellemværendet indgår i 2018 med en indtægt på 4.646 t. kr. mod en indtægt på 3.596 t. kr. i 2017.