

Sundhedsfagliges Ejendomsaktieselskab

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8

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 ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.

Hovedtal	2015	2014	2013	2012	2011
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	113.253	90.646	78.537	66.053	68.524
Resultat af primær drift	127.996	94.861	-47.547	33.869	22.045
Resultat af finansielle poster	1.924	235	356	-991	-5.926
Årets resultat	129.920	95.095	-47.190	32.877	16.119
Investering i materielle anlægsaktiver	245.902	198.545	341.750	270.793	171.814
Egenkapital	1.471.155	1.341.235	1.246.140	1.293.330	440.453
Balancesum	2.188.933	1.903.092	1.789.953	1.539.151	1.292.267
Nøgletal i %					
Afkastgrad	6,3	5,1	-2,9	2,4	1,8
Ejendomsinvesteringsgrad	99,3	98,8	98,5	99,7	99,3
Egenkapitalandel	67,2	70,5	69,6	84,0	34,1
Egenkapitalens forrentning	9,2	7,4	-3,7	3,8	3,7

Der har i året været en nettotilgang af både bolig- og erhvervsejendomme for i alt 231.294 t. kr.

Årets resultat

Selskabets resultat for 2015 viser et overskud på 129.920 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 ejendommens dagsværdi til nutidsværdien af ejendommens fremtidige pengestrømme og terminalværdier (DCF-metoden), dog anvendes første-års afkastmetoden for boligejendomme i ensartet stabil drift. Der er usikkerhed knyttet til skønnet for markedsværdien.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke optaget fremmedfinansiering, og 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 2015 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.

Hændelser 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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 4. marts 2016

Direktionen:

Peter Damgaard Jensen
Administrerende direktør

Michael Nellemann Pedersen
Direktør

Hellerup, den 4. marts 2016

Bestyrelsen:

Bo Libergren
Formand

Ghita Parry
Næstformand

Tina Schouborg Lambrecht

Bert Hammer Asbild

Ulla Astman Nielsen

Thyge Kjeldgaard Nielsen

Tina Nør Langager

Lillian Bondo

Mary-Ann Sørensen

Lone Birgitte Høhne

Brian Errebo-Jensen

Paw Vagtborg Karslund

Merete Ringsholt

Annette Boldt Gemynthe

Erik Adolphsen

Anette Eberhard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Sundhedsfagliges Ejendomsaktieselskab

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sundhedsfagliges Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Kronow Jacques Peronard
statsautoriseret revisor statsautoriseret revisor

Årsrapport 2015

Resultatopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	113.253	90.646
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-31.076	-30.616
Bruttoresultat		82.178	60.030
Administrationsomkostninger	4	-8.061	-7.931
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	55.092	39.516
Resultat ved ejendomssalg		-1.212	3.245
Resultat af primær drift		127.996	94.861
Finansielle indtægter		1.932	233
Finansielle omkostninger		-8	2
Årets resultat		<u>129.920</u>	<u>95.095</u>
Der foreslås disponeret således:			
Overført til overført resultat		129.920	
		<u>129.920</u>	

Årsrapport 2015

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Aktiver

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		2.172.963	1.880.439
Materielle anlægsaktiver i alt	5	<u>2.172.963</u>	<u>1.880.439</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.172.963</u>	<u>1.880.439</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		1.597	1.145
Andre tilgodehavender		13.829	21.501
Periodeafgrænsningsposter		543	6
Tilgodehavender i alt		15.969	22.652
Likvide beholdninger		<u>1</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>15.970</u>	<u>22.653</u>
Aktiver i alt		<u>2.188.933</u>	<u>1.903.092</u>

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Passiver

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
Selskabskapital		870.000	870.000
Overført resultat		601.155	471.235
Egenkapital i alt	6	<u>1.471.155</u>	<u>1.341.235</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedesposita		39.602	32.720
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	<u>39.602</u>	<u>32.720</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1.712	3.037
Gæld til tilknyttede virksomheder		642.462	501.177
Anden gæld		34.002	24.923
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>678.176</u>	<u>529.137</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>717.778</u>	<u>561.857</u>
Passiver i alt		<u>2.188.933</u>	<u>1.903.092</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Noter

Alle beløb i tusinde kr.

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2014.

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 påhvilende 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 ved anvendelse af DCF-metoden subsidiært førstårsafkast-metoden for boligejendomme i ensartet stabil drift. I målingen tages hensyn til de aktuelle markedsforhold samt ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand, herunder forventede fremtidige vedligeholdelsesomkostninger. Forrentningskravet er fastsat ud fra en forventning om, at ejendommene vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

Byggerier måles til kostpris i byggeperioden.

Op- og nedskrivninger i forhold til ejendommens kostpris indregnes i 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.

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.

Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningen er beregnet således:

Afkastgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gns. materielle aktiver}}$
Ejendomsinvesteringsgrad	$\frac{\text{Investeringsejendomme, ultimo} \times 100}{\text{Balancesum, ultimo}}$
Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Balancesum, ultimo}}$
Egenkapitalens forrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Note 2

Lejeindtægter, investeringsejendomme

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Beboelse	61.770	53.233
Erhverv	51.484	37.413
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	<u>113.253</u>	<u>90.646</u>

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Driftsomkostninger	21.214	20.029
Hensat til indvendig vedligeholdelse	659	635
Hensat til udvendig vedligeholdelse	3.537	3.606
Vedligeholdelse ud over hensat	5.267	4.395
Særindretning af erhvervslejemål	240	1.769
Vedligeholdelse, indvendig	157	179
Anden vedligeholdelse	1	1
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	<u>31.076</u>	<u>30.616</u>

Note 4

Administrationsomkostninger

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Administrationshonorar til PKA A/S	1.548	1.640
Revision, Deloitte	76	76
Øvrige administrationsomkostninger	6.437	6.216
Administrationsomkostninger i alt	<u>8.061</u>	<u>7.931</u>

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

Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris pr. 1.1.2015	1.764.052
Tilgang	245.902
Afgang	-14.608
Kostpris pr. 31.12.2015	<u>1.995.347</u>
Værdireguleringer pr. 1.1.2015	116.386
Værdiregulering i året	55.092
Værdireguleringer på afhændede aktiver	6.138
Værdiregulering pr. 31.12.2015	<u>177.616</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015	<u>2.172.963</u>

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent som indgår ved fastsættelse af dagsværdi:

Ejendomme til boligudlejning	4,5
Ejendomme til erhvervsudlejning	5,3
Ejendomme udlejet på langtidskontrakt til offentlige myndigheder	5,5

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 1.053.930 t. kr.

Værdien af ikke vurderede investeringsejendomme for 2015 udgør 713.339 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 Wandel, dog minimum til kostprisen.

Årsrapport 2015

Note 6

Egenkapital

	Selskabs kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2015	870.000	471.235	1.341.235
Overført af årets resultat		129.920	129.920
Egenkapital pr. 31.12.2015	870.000	601.155	1.471.155

Udover kapitaludvidelsen på 820.000 t. kr. i 2012 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.

Note 7

Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1.1.2015	Gæld i alt 31.12.2015	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Lejedesposita	32.720	39.602	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	32.720	39.602	-	-

Note 8

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 40.847 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.

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 9

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 2015 med en indtægt på 1.694 t. kr. mod en indtægt på 120 t. kr. i 2014.