

Sundhedsfagliges Ejendomsaktieselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. april 2017

Dirigent

Michael Nellemann Pedersen

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	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 ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.

Hovedtal	2016	2015	2014	2013	2012
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	125.628	113.253	90.646	78.537	66.053
Resultat af primær drift	173.135	127.996	94.861	-47.547	33.869
Resultat af finansielle poster	2.221	1.924	235	356	-991
Årets resultat	175.356	129.920	95.095	-47.190	32.877
Investering i materielle anlægsaktiver	169.360	245.902	198.545	341.750	270.793
Egenkapital	1.646.511	1.471.155	1.341.235	1.246.140	1.293.330
Balancesum	2.440.600	2.188.933	1.903.092	1.789.953	1.539.151
Nøgletal i %					
Afkastgrad	7,5	6,3	5,1	-2,9	2,4
Ejendomsinvesteringsgrad	99,6	99,3	98,8	98,5	99,7
Egenkapitalandel	67,5	67,2	70,5	69,6	84,0
Egenkapitalens forrentning	11,2	9,2	7,4	-3,7	3,8

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 169.360 t. kr.

Årets resultat

Selskabets resultat for 2016 viser et overskud på 175.356 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 2016 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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 10. marts 2017

Direktionen:

Peter Damgaard Jensen
Administrerende direktør

Michael Nellemann Pedersen
Direktør

Hellerup, den 10. marts 2017

Bestyrelsen:

Bo Libergren
Formand

Tina Nør Langager
Næstformand

Tina Schouborg Lambrecht

Bert Hammer Asbild

Ulla Astman Nielsen

Thyge Kjeldgaard Nielsen

Githa Parry

Lillian Bondo

Mary-Ann Sørensen

Lone Birgitte Høhne

Brian Errebo-Jensen

Paw Vagtborg Karslund

Merete Ringsholt

Birgit Plough Jensen

Henriette Schütze

Anette Eberhard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sundhedsfagliges Ejendomsaktieselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sundhedsfagliges Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 for disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. 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.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i

Årsrapport 2016

vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder notoplysningerne, 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet 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.

København, den 10. marts 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Kronow
statsautoriseret revisor

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	2016	2015
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	125.628	113.253
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	- 34.756	- 31.076
Bruttoresultat		90.871	82.178
Administrationsomkostninger	4	- 7.420	- 8.061
Værdiregulering, investeringsejendomme	7	89.684	55.092
Resultat ved ejendomssalg		0	- 1.212
Resultat af primær drift		173.135	127.996
Finansielle poster (netto)	5	2.221	1.924
Årets resultat	6	175.356	129.920

Årsrapport 2016

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Aktiver

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		2.432.007	2.172.963
Materielle anlægsaktiver i alt	7	<u>2.432.007</u>	<u>2.172.963</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.432.007</u>	<u>2.172.963</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		974	1.597
Andre tilgodehavender		7.517	13.829
Periodeafgrænsningsposter	8	101	543
Tilgodehavender i alt		<u>8.592</u>	<u>15.969</u>
Likvide beholdninger		<u>1</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.593</u>	<u>15.970</u>
Aktiver i alt		<u>2.440.600</u>	<u>2.188.933</u>

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Passiver

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
Selskabskapital	9	870.000	870.000
Overført resultat		776.511	601.155
Egenkapital i alt		<u>1.646.511</u>	<u>1.471.155</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedesposita		43.902	39.602
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	<u>43.902</u>	<u>39.602</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		283	1.712
Gæld til tilknyttede virksomheder		738.587	642.462
Anden gæld		11.317	34.002
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>750.187</u>	<u>678.176</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>794.089</u>	<u>717.778</u>
Passiver i alt		<u>2.440.600</u>	<u>2.188.933</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. 1.1.2016		870.000	601.155	1.471.155
Overført af årets resultat	6		175.356	175.356
Egenkapital pr. 31.12.2016		<u>870.000</u>	<u>776.511</u>	<u>1.646.511</u>

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	2016	2015
Årets resultat	175.356	129.920
Reguleringer (se specifikation)	-91.905	-55.804
Ændring i driftsresultat (se specifikation)	-16.737	14.437
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	66.714	88.554
Renteindbetalinger	2.252	1.932
Renteudbetalinger	-31	-8
Pengestrømme fra ordinær drift	68.935	90.478
Pengestrømme fra driftsaktivitet	68.935	90.478
Køb af ejendomme	-169.360	-245.902
Salg af ejendomme	0	7.258
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-169.360	-238.645
Ændring i lejedeposita	4.300	6.882
Gæld til tilknyttede virksomheder	96.125	141.285
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	100.425	148.167
Ændring i likvider	0	0
Likvider 1. januar	1	1
Likvider 31. december	1	1

Specifikation til pengestrømsopgørelse

Reguleringer	2016	2015
Værdireguleringer ejendomme	-89.684	-55.092
Avance ved ejendomssalg	0	1.212
Renteomkostninger	31	8
Renteindtægter	-2.252	-1.932
	-91.905	-55.804

Ændring i driftsresultat	2016	2015
Tilgode lejere	624	-452
Andre tilgodehavender	6.312	7.672
Modtagne forudbetalinger fra lejere	-1.429	-1.325
Anden gæld	-22.685	9.079
Periodeafgrænsninger	441	-537
	-16.737	14.437

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 2015.

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.

Årsrapport 2016

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 nominal 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 nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

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

Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningen er beregnet således:

Afkastgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gns. materielle aktiver}}$
Ejendomsinvesteringsgrad	$\frac{\text{Investerings ejendomme, ultimo} \times 100}{\text{Balancesum, ultimo}}$
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>2016</u>	<u>2015</u>
Beboelse	69.408	61.770
Erhverv	56.220	51.484
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	<u>125.628</u>	<u>113.253</u>

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	2016	2015
Driftsomkostninger	26.430	21.214
Hensat til indvendig vedligeholdelse	664	659
Hensat til udvendig vedligeholdelse	3.934	3.537
Vedligeholdelse ud over hensat	3.573	5.267
Særindretning af erhvervslejemaal	20	240
Vedligeholdelse, indvendig	134	157
Anden vedligeholdelse	1	1
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	34.756	31.076

Note 4

Administrationsomkostninger

	2016	2015
Administrationshonorar til PKA A/S	1.740	1.548
Revision, Deloitte	76	76
Øvrige administrationsomkostninger	5.604	6.437
Administrationsomkostninger i alt	7.420	8.061

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 (netto)

	2016	2015
Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	71	238
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.181	1.694
Finansielle indtægter i alt	2.252	1.932
Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	31	8
Finansielle omkostninger i alt	31	8
Finansielle poster (netto) i alt	2.221	1.924

Note 6

Årets resultat

	2016	2015
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	175.356	129.920
Resultatdisponering i alt	175.356	129.920

Årsrapport 2016

Note 7

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 1.1.2016	1.995.347
Tilgang	169.360
	2.164.707
Værdireguleringer pr. 1.1.2016	177.616
Værdiregulering i året	89.684
	267.300
Værdiregulering pr. 31.12.2016	267.300
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016	2.432.007

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent som indgår ved fastsættelse af dagsværdi:

Ejendomme til boligudlejning	4,4
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 0,2 mia. kr. ved en stigning i afkastkravet på 10 %.

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 1.186.904 t. kr.

Værdien af ikke vurderede investeringsejendomme for 2016 udgør 776.277 t. kr.

Investeringsejendomme 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 oprindeligt 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 kapitaludvidelsen på 1.725.000 t. kr. i 2012, samt 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.

Note 10

Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1.1.2016	Gæld i alt 31.12.2016	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Lejededposita	39.602	43.902	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	39.602	43.902	-	-

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 60.409 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 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 markedsræssige vilkår med Pensionskassen for Sundhedsfaglige.

Renten af mellemværendet indgår i 2016 med en indtægt på 2.181 t. kr. mod en indtægt på 1.694 t. kr. i 2015.