

Regnskabsperiode 1. januar-31.december

**pka**



Sammen giver  
vi mere tilbage

# Årsrapport 2023

**Sundhedsfagliges Ejendomsaktieselskab**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling d. 25. april 2024

---

Dirigent:

Jannie Rechnagel

Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup - CVR nr. 10 05 59 97

# Indhold

<b>Virksomhedsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>4</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>8</b>
Selskabets væsentligste aktiviteter	8
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold	8
Risici	8
Usikkerhed ved indregning eller måling	9
Redegørelse om samfundsansvar	9
Skat	9
Redegørelse om opfyldelse af måltal for det underrepræsenterede køn	9
Forventninger til fremtiden	9
Begivenheder efter balancedagen	9
<b>Resultatopgørelse 1.1 – 31.12</b>	<b>10</b>
<b>Balance pr. 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>13</b>
<b>Pengestrømsopgørelse</b>	<b>14</b>
<b>Noter</b>	<b>15</b>

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Sundhedsfagliges Ejendomsaktieselskab c/o PKA A/S Tuborg Boulevard 3 2900 Hellerup
CVR. Nummer	10 05 59 97
Stiftelsesdato	20. november 1985
Hjemsted	Gentofte
Regnskabsår	1. januar 2023 – 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Michael Nellemann Pedersen Tomas Frydenberg Annegrete Birck Jakobsen Nicolai Ørnstrup Pilehave
<b>Direktion</b>	Nikolaj Stampe
<b>Administrationselskab</b>	PKA A/S Tuborg Boulevard 3 2900 Hellerup
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR. Nummer	33 77 12 31



# 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sundhedsfagliges Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse 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 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 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 14. marts 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen

statsautoriseret revisor

mne24822

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Sundhedsfagliges 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 at udvikle, forbedre og vedligeholde ejendommene.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 viser et resultat på -17.238 t. kr. og selskabets balancesum pr. 31.12.2023 udgør 4.111.652 t. kr., og en egenkapital på 3.173.560 t. kr.

Selskabet har i regnskabsåret forestået driften af selskabets ejendomme og årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. Udlejningen har været på et stabilt niveau og resultatet af udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er derudover påvirket af reguleringen af ejendommene til dagsværdi. Den samlede værdiregulering af ejendommene er negativ og dækker over nedskrivning for både bolig- og erhvervsjendomme.

Der har i året været en nettotilgang af både bolig- og erhvervsjendomme for i alt 113.663 t. kr.

<b>Hovedtal</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	190.903	183.695	176.364	163.577	154.852
Resultat af primær drift	4.242	146.079	447.635	164.909	168.648
Resultat af finansielle poster	-21.480	664	4.472	4.540	5.273
Årets resultat	-17.238	146.743	452.106	169.449	173.920
Investering i materielle anlægsaktiver	154.012	265.120	152.705	249.287	172.743
Egenkapital	3.173.560	3.190.798	3.044.055	2.591.948	2.422.499
Balancesum	4.111.652	4.103.804	4.115.794	3.635.313	3.324.647

### Nøgletal i %

Afkastgrad	0,1	3,6	11,6	4,7	5,2
Ejendomsinvesteringsgrad	99,5	99,9	99,8	99,6	99,9
Egenkapitalandel	77,2	77,8	74,0	71,3	72,9
Egenkapitalens forrentning	-0,5	4,7	16,0	6,8	7,4

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

## 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 erhvervsjendomme, 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.

## 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.

Selskabet anvender Discounted Cash Flow (DCF-metoden) til beregning af dagsværdien. Afkastkravet der anvendes til diskontering, bygger på en individuel vurdering af den enkelte ejendom og er fastsat ud fra en forventning om at ejendommene vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2023 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

## Redegørelse om samfundsansvar

I henhold til ÅRL § 99a, stk. 6 henvises til ledelsesberetning i modervirksomheden Pensionskassen for Sundhedsfaglige.

## Dataetik

I henhold til ÅRL § 99d, stk. 3 henvises til ledelsesberetning i modervirksomheden Pensionskassen for Sundhedsfaglige.

## Skat

Selskabet opfylder for 2023 betingelserne for at være fritaget for selskabsskat, hvilket indebærer, at selskabet ikke medregner skat af årets resultat.

## Redegørelse om opfyldelse af måltal for det underrepræsenterede køn

Redegørelse fremgår af ledelsesberetning i modervirksomheden Pensionskassen for Sundhedsfaglige.

## Forventninger til fremtiden

Selskabets aktiviteter er uændrede og driften forventes det kommende år at være på et fortsat stabilt niveau, så der forventes ejendomsdriftsresultater før værdireguleringer og finansielle indtægter og udgifter på niveau med tidligere år.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden fra 31. december 2023 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling

# Resultatopgørelse 1.1 – 31.12

Alle beløb i tusinde kr.	Note	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	190.903	183.695
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-46.913	-46.684
<b>Bruttoresultat</b>		<b>143.990</b>	<b>137.011</b>
Administrationsomkostninger	4	-16.306	-15.793
Værdiregulering, investeringsejendomme	7	-129.607	-32.665
Resultat ved ejendomssalg		6.166	57.527
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>4.242</b>	<b>146.079</b>
Andre finansielle indtægter	5	243	674
Andre finansielle omkostninger	5	-21.723	-10
<b>Årets resultat</b>	6	<b>-17.238</b>	<b>146.743</b>

# Balance pr. 31. december

## Aktiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme		4.089.557	4.097.872
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	7	<b>4.089.557</b>	<b>4.097.872</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.089.557</b>	<b>4.097.872</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos lejere		1.377	1.860
Andre tilgodehavender		20.719	4.050
Periodeafgrænsningsposter	8	0	21
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>22.096</b>	<b>5.932</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>22.096</b>	<b>5.932</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.111.653</b>	<b>4.103.804</b>

# Balance pr. 31. december

## Passiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	9	870.000	870.000
Overført overskud		2.303.560	2.320.798
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.173.560</b>	<b>3.190.798</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Lejedesposita		71.291	67.505
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	10	<b>71.291</b>	<b>67.505</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		2	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		850.041	829.758
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		16.758	15.733
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>866.802</b>	<b>845.502</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>938.093</b>	<b>913.006</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.111.653</b>	<b>4.103.804</b>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		

# Egenkapitalopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.			<b>Virksomheds-</b>	<b>Overført</b>	
	Note		<b>kapital</b>	<b>overskud</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital pr. 1.1.2023			870.000	2.320.798	3.190.798
Overført af årets resultat	6			-17.238	-17.238
<b>Egenkapital pr. 31.12.2023</b>			<b>870.000</b>	<b>2.303.560</b>	<b>3.173.560</b>

# Pengestrømsopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årets resultat		-17.238	146.743
Reguleringer	13	144.922	-25.526
Ændring i driftsresultat	14	-15.147	4.232
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		112.537	125.449
Renteindbetalinger		243	674
Renteudbetalinger		-21.723	-10
Pengestrømme fra ordinær drift		91.057	126.113
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>91.057</b>	<b>126.113</b>
Køb af ejendomme		-154.012	-265.120
Salg af ejendomme		38.885	301.417
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-115.127</b>	<b>36.297</b>
Ændring i lejedeposita		3.787	1.780
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder		20.283	-164.190
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>24.070</b>	<b>-162.410</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvider 1. januar		0	0
<b>Likvider 31. december</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

## 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 2022.

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 herunder, indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Alle omkostninger der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Ved første indregning måles finansielle instrumenter til kostpris. Måling efter første indregning sker 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.

## 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.

### Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter.

### 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, hvis selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90 % af selskabets aktiver.

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

## Balance

### 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.

For ejendomme under opførelse hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, opgøres værdien som medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi, renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

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 udover den 10-årige budgetperiode, 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, opførelses år 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.

Dagsværdien for grunde og fritidshuse er baseret på den seneste offentlige kontantvurdering.

Dagsværdien for ejerlejlighedsejendomme, hvor ejendommen er eller kan opdeles i ejerlejligheder, opgøres pr. ejendom. For hver ejendom anvendes et standardiseret afkastkrav samt en individuel vurdering af frigørelsestakten og kvadratmeterpriser ved aktuelle salg.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Værdireguleringer på investeringsejendomme indregnes over resultatopgørelsen.

### Deltagelse i interessentskaber 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 kontantbeholdning. Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

### 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 præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter samt ændring i driftskapital.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af ejendomme.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## 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>2023</u>	<u>2022</u>
Beboelse	132.036	127.352
Erhverv	58.867	56.343
<b>Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>190.903</u></b>	<b><u>183.695</u></b>

Lejeindtægter vedrører udlejninger i Danmark.

### Note 3

#### Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Driftsomkostninger	31.205	28.096
Hensat til indvendig vedligeholdelse	518	548
Hensat til udvendig vedligeholdelse	2.768	2.768
Vedligeholdelse ud over hensat	12.453	15.032
Særindretning af erhvervslejemål	-306	-529
Vedligeholdelse, indvendig	273	769
<b>Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>46.913</u></b>	<b><u>46.684</u></b>

**Note 4**

<b>Administrationsomkostninger</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Administrationshonorar til PKA A/S	4.687	4.015
Lovpligtig revision	88	106
Øvrige administrationsomkostninger	11.531	11.672
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>16.306</b>	<b>15.793</b>

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 og NewSec Advisory A/S.

**Note 5**

<b>Andre finansielle poster</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	243	54
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	620
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<b>243</b>	<b>674</b>
<b>Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	0	10
Andre finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	21.723	0
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>21.723</b>	<b>10</b>

**Note 6**

<b>Årets resultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til overført overskud	-17.238	146.743
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-17.238</b>	<b>146.743</b>

<b>Note 7</b>	<b>Investerings-</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>ejendomme</b>
Kostpris pr. 1.1.2023	3.119.051
Tilgang	154.012
Afgang	-40.349
<b>Kostpris pr. 31.12.2023</b>	<b>3.232.713</b>
Værdireguleringer pr. 1.1.2023	978.821
Værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-129.607
Værdireguleringer på afhændede aktiver	7.630
<b>Værdiregulering pr. 31.12.2023</b>	<b>856.844</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023</b>	<b>4.089.557</b>
<b>Ejendomsporteføljen:</b>	
Antal ejendomme	80
<b>Antal lejemål</b>	
Bolig	4.528
Erhverv	150
Øvrige	988
Langsigtet inflation	2,0%
Gennemsnitlig afkastkrav	4,7%
<b>Gennemsnitlig tomgang lejebudget</b>	
Bolig	1,4%
Erhverv	2,4%
Øvrige	6,4%
<b>Gennemsnitlig m2 pris (kroner)</b>	<b>25.148</b>

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 2.459.766 t. kr.

Værdien af ikke vurderede investeringsejendomme for 2023 udgør 606.126 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 oprindeligt 99 år og er uopsigelige i lejeperioden. Ved lejemålenes ophør er ejerne af grundene berettiget til at overtage bygningerne til markedsværdien i fri handel, dog minimum til kostprisen.

## Note 8

### Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger udgør periodeafgrænsningsposter.

## Note 9

### Virksomhedskapital

Hele aktiekapitalen på 870.000 t. kr. er udstedt i aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Der har 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.

<b>Note 10</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.1.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>første år</b>	<b>efter 5 år</b>
Lejedesposita	67.505	71.291	-	-
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>67.505</b>	<b>71.291</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 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 217.154 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:

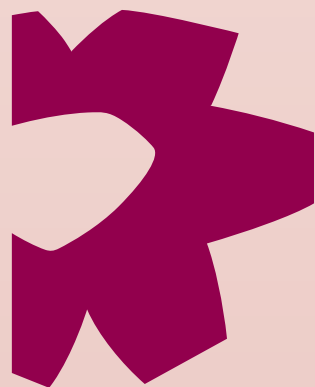
Selskabet er 100 % ejet af Pensionskassen for Sundhedsfaglige, Tuborg Boulevard 3, Hellerup, som aflægger koncernregnskab, der omfatter selskabet.

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

Renten af mellemværendet indgår i 2023 med en omkostning på 21.723 t. kr. mod en indtægt på 620 t. kr. i 2022.



pka



Tuborg Boulevard 3  
2900 Hellerup  
Cvr-nr. 10 05 59 97

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Nicolai Ørnstrup Pilehave

PENSIONSKASSERNES ADMINISTRATION A/S CVR: 16265845

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Sundhedsfaglige Ejendomsselskab

Serienummer: f07382ae-202d-4ad9-9e46-0d935671296e

IP: 148.64.xxx.xxx

2024-03-14 07:06:42 UTC



## Tomas Frydenberg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Sundhedsfaglige Ejendomsselskab

Serienummer: 39796338-a254-46e7-9a94-5096e201dc0c

IP: 148.64.xxx.xxx

2024-03-14 07:22:22 UTC



## Annegrete Birck Jakobsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Sundhedsfaglige Ejendomsselskab

Serienummer: dc877aad-540b-4fd0-8ea1-1d4d40a31f11

IP: 148.64.xxx.xxx

2024-03-14 07:45:48 UTC



## Nikolaj Stampe

### Direktør

På vegne af: Sundhedsfaglige Ejendomsselskab

Serienummer: e39f3b05-4ca1-4020-b2b2-f9ca003a143

IP: 93.164.xxx.xxx

2024-03-14 17:36:41 UTC



## Michael Nellemann Pedersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Sundhedsfaglige Ejendomsselskab

Serienummer: 8376c2bb-c7d6-4f65-b6e5-7cb3fc05c96

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-03-14 20:24:36 UTC



## Per Rolf Larsen

### PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: bb561a7a-251a-4c91-96e3-ab8e08edc28b

IP: 83.136.xxx.xxx

2024-03-14 20:50:59 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Jannie Rechnagel**

**Dirigent**

Serienummer: 38760243-3cb3-47a2-aa41-fbe780465cfe

IP: 148.64.xxx.xxx

2024-04-28 20:37:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: NEGE0-WJ0T8-13ZEJ-HZST4-EK631-WOVQN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**