

Regnskabsperiode 1. januar-31. december

pka



Sammen giver
vi mere tilbage

Årsrapport 2021

Sundhedsfagliges Ejendomsaktieselskab

Penneo dokumentnøgle: 85JDE-USEAN-SUTJ8-WDTUJ-TFVK1-YWIX3

Godkendt på selskabets generalforsamling d. 29. april 2022

Dirigent:

Annegrete Birck Jakobsen

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

Indhold

Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Resultatopgørelse 1.1 – 31.12.2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

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	2021	2020	2019	2018	2017
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	176.364	163.577	154.852	145.768	130.716
Resultat af primær drift	447.635	164.909	168.648	387.006	205.689
Resultat af finansielle poster	4.472	4.540	5.273	5.746	3.627
Årets resultat	452.106	169.449	173.920	392.752	209.316
Investering i materielle anlægsaktiver	152.705	249.287	172.743	190.239	208.058
Egenkapital	3.044.055	2.591.948	2.422.499	2.248.579	1.855.827
Balancesum	4.115.794	3.635.313	3.324.647	3.111.928	2.663.929
Nøgletal i %					
Afkastgrad	11,6	4,7	5,2	13,4	8,1
Ejendomsinvesteringsgrad	99,8	99,6	99,9	99,8	99,4
Egenkapitalandel	74,0	71,3	72,9	72,3	69,7
Egenkapitalens forrentning	16,0	6,8	7,4	19,1	12,0

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

Årets resultat

Selskabets resultat for 2021 viser et overskud på 452.106 t. kr. Den samlede værdiregulering af ejendommene er positiv og dækker over opskrivning for både bolig- og erhvervsejendomme. Selskabets resultat eksklusive 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.

Redegørelse om samfundsansvar

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

Redegørelse om opfyldelse af måltal for det underrepræsenterede køn

Redegørelse fremgår af ledelsesberetning i modervirksomheden Pensionskassen for Sundhedsfaglige

Skat

Selskabet opfylder for 2021 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.

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 11. marts 2022

Direktionen:

Jon Steingrim Johnsen
Administrerende direktør

Michael Nellemann Pedersen
Direktør

Hellerup, den 11. marts 2022

Bestyrelsen:

Ulla Astman Nielsen
Formand

Tina Nør Langager
Næstformand

Mary-Ann Sørensen

Githa Parry

Merete Ringsholt

Steen Bagger Thomsen

Lis Britt Munk

Bitten Kaanbjerg Kristensen

Brian Errebo-Jensen

Anita Barbesgaard

Nils Borring

Bo Libergren

Lone Birgitte Høhne

Jesper Cramon

Lisa Lund Holst

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sundhedsfagliges Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 revisoreres 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.

København, den 11. marts 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen

statsautoriseret revisor

mne24822

Resultatopgørelse 1.1 – 31.12.2021

Alle beløb i tusinde kr.	Note	2021	2020
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	176.364	163.577
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-50.651	-43.069
Bruttoresultat		125.713	120.509
Administrationsomkostninger	4	-13.393	-11.991
Værdiregulering, investeringsejendomme	7	336.392	56.039
Resultat ved ejendomssalg		-1.076	352
Resultat af primær drift		447.635	164.909
Finansielle indtægter	5	4.555	4.580
Finansielle omkostninger	5	-83	-40
Årets resultat	6	452.106	169.449

Balance pr. 31. december 2021

Aktiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme		4.109.307	3.620.210
Materielle anlægsaktiver i alt	7	<u>4.109.307</u>	<u>3.620.210</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.109.307</u>	<u>3.620.210</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		2.347	4.033
Andre tilgodehavender		4.120	4.935
Periodeafgrænsningsposter	8	19	41
Tilgodehavender i alt		<u>6.486</u>	<u>9.009</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>6.094</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.487</u>	<u>15.103</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.115.794</u></u>	<u><u>3.635.313</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

Passiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	2021	2020
Egenkapital			
Selskabskapital	9	870.000	870.000
Overført resultat		2.174.055	1.721.948
Egenkapital i alt		3.044.055	2.591.948
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedesposita		65.725	62.232
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	65.725	62.232
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		5	981
Gæld til tilknyttede virksomheder		993.948	968.010
Anden gæld		12.061	12.141
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.006.014	981.132
Gældsforpligtelser i alt		1.071.739	1.043.365
Passiver i alt		4.115.794	3.635.313
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2021		870.000	1.721.948	2.591.948
Overført af årets resultat	6		452.106	452.106
Egenkapital pr. 31.12.2021		870.000	2.174.055	3.044.055

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.		2021	2020
Årets resultat		452.106	169.449
Reguleringer (se specifikation)	13	-339.787	-60.932
Ændring i driftsresultat (se specifikation)	14	1.467	-72
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		113.786	108.446
Renteindbetalinger		4.555	4.580
Renteudbetalinger		-83	-40
Pengestrømme fra ordinær drift		118.258	112.986
Pengestrømme fra driftsaktivitet		118.258	112.986
Køb af ejendomme		-152.705	-249.287
Salg af ejendomme		-1.076	5.132
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-153.782	-244.154
Ændring i lejedeposita		3.492	4.155
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.938	133.106
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		29.430	137.261
Ændring i likvider		-6.094	6.093
Likvider 1. januar		6.094	1
Likvider 31. december		0	6.094

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 2020.

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.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

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, 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.

Balance

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 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, gendlejningsmuligheder, 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.

For ejendomme under opførelse hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, opgøres værdien som medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

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.

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 kontantbeholdning samt indestående i danske pengeinstitutter. 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 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>2021</u>	<u>2020</u>
Beboelse	121.159	107.085
Erhverv	55.205	56.492
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	<u>176.364</u>	<u>163.577</u>

Lejeindtægter vedrører udlejninger i Danmark.

Note 3
Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Driftsomkostninger	27.891	23.269
Hensat til indvendig vedligeholdelse	567	559
Hensat til udvendig vedligeholdelse	3.119	3.297
Vedligeholdelse ud over hensat	18.059	14.577
Særindretning af erhvervslejemål	435	920
Vedligeholdelse, indvendig	579	446
Anden vedligeholdelse	0	1
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	<u>50.651</u>	<u>43.069</u>

Note 4
Administrationsomkostninger

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Administrationshonorar til PKA A/S	3.676	3.151
Lovpligtig revision	61	61
Øvrige administrationsomkostninger	9.656	8.779
Administrationsomkostninger i alt	<u>13.393</u>	<u>11.991</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 og NewSec Advisory A/S.

Note 5
Finansielle poster

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	230	135
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.324	4.445
Finansielle indtægter i alt	<u>4.555</u>	<u>4.580</u>
Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	83	40
Finansielle omkostninger i alt	<u>83</u>	<u>40</u>

Note 6		
Årets resultat	2021	2020
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	452.106	169.449
Resultatdisponering i alt	452.106	169.449

Note 7	Investerings- ejendomme
Materielle anlægsaktiver	
Kostpris pr. 1.1.2021	2.868.012
Tilgang	152.705
Kostpris pr. 31.12.2021	3.020.718
Værdireguleringer pr. 1.1.2021	752.198
Værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	336.392
Værdiregulering indregnet i egenkapitalen	0
Værdiregulering pr. 31.12.2021	1.088.589
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021	4.109.307

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent som indgår ved fastsættelse af dagsværdi:

Ejendomme til boligudlejning	3,8
Ejendomme til erhvervsudlejning	5,3
Ejendomme udlejet på langtidskontrakt til offentlige myndigheder	6,3

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

Værdien af ikke vurderede investeringsejendomme for 2021 udgør 911.334 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 markedsværdien i fri handel, dog minimum til kostprisen.

Note 8

Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger udgør periodeafgrænsningsposter.

Note 9

Selskabskapital

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.

Note 10	Gæld i alt	Gæld i alt	Afdrag	Restgæld
Langfristede gældsforpligtelser	1.1.2021	31.12.2021	første år	efter 5 år
Lejedesposita	62.232	65.725	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	62.232	65.725	-	-

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 246.643 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 2021 med en indtægt på 4.324 t. kr. mod en indtægt på 4.445 t. kr. i 2020.

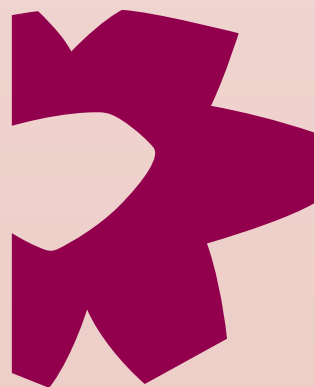
Note 13
Reguleringer

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Værdireguleringer ejendomme	-336.392	-56.039
Avance ved ejendomssalg	1.076	-352
Renteomkostninger	83	40
Renteindtægter	-4.555	-4.580
	<u>-339.787</u>	<u>-60.932</u>

Note 14
Ændring i driftsresultat

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Tilgode lejere	1.686	-1.922
Andre tilgodehavender	815	-2.088
Modtagne forudbetalinger fra lejere	-976	285
Anden gæld	-80	3.670
Periodeafgrænsninger	22	-18
	<u>1.467</u>	<u>-72</u>

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Michael Nellemann Pedersen

Direktør

Serienummer: CVR:16376191-RID:94319496

IP: 148.64.xxx.xxx

2022-03-11 13:17:03 UTC

NEM ID 

Jon Steingrim Johnsen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9802-2002-2-085885349724

IP: 2.130.xxx.xxx

2022-03-12 17:22:08 UTC

NEM ID 

Bitten Kaanbjerg Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-981031942783

IP: 37.97.xxx.xxx

2022-03-12 17:27:39 UTC

NEM ID 

Ulla Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-229628436360

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-03-12 17:32:25 UTC

NEM ID 

Bo Libergren

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-079805042215

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-03-12 18:31:31 UTC

NEM ID 

Mary-Ann Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-545545115080

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-03-12 21:28:17 UTC

NEM ID 

Nils Barring

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-527827700262

IP: 85.203.xxx.xxx

2022-03-13 00:02:29 UTC

NEM ID 


Ghita Parry

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-618093494364

IP: 131.164.xxx.xxx

2022-03-13 06:16:49 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 85JDE-USEAN-SUTJ8-WDTUE-TFVK1-YMIX3

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 tidsstemplet 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/validate>

PENNEO

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

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

LIS BRITT MUNK

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 19660308xxxx

IP: 130.228.xxx.xxx

2022-03-13 09:00:35 UTC



Jesper Cramon

Revisionsudvalgsformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-805781397478

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-03-13 09:43:15 UTC

NEM ID

Lone Birgitte Høhne

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-787742558890

IP: 93.166.xxx.xxx

2022-03-13 10:01:06 UTC

NEM ID

Lisa Lund Holst

Investeringsagkyndig

Serienummer: PID:9208-2002-2-938387940020

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-03-13 11:24:23 UTC

NEM ID

Merete Ringsholt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-876072032861

IP: 80.197.xxx.xxx

2022-03-13 17:25:25 UTC

NEM ID

Brian Errebo-Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-682099161913

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-03-14 06:24:52 UTC

NEM ID

Tina Nør Langager

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-818035751933

IP: 109.59.xxx.xxx

2022-03-14 10:24:20 UTC

NEM ID

Steen Bagger Thomsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-622748476940

IP: 194.255.xxx.xxx

2022-03-14 11:48:34 UTC

NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 85JDE-USEAN-SUTJ8-WDTUE-TFVK1-YMIX3

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 tidsstemplet 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/validate>

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."

Anita Barbesgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-137880691899

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-03-15 13:28:16 UTC

NEM ID 

Per Rolf Larssen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:64633997

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-03-15 13:40:52 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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/validate>