

Regnskabsperiode 1. januar-31.december

**pka**



Sammen giver  
vi mere tilbage

# Årsrapport 2022

**Sundhedsfagliges Ejendomsaktieselskab**

Penneo dokumentnøgle: 137X1-DZ3SJ-4V4TX-LDYUZ-4G8ON-8026B

Godkendt på selskabets generalforsamling d. 27. april 2023

Dirigent:

---

Michael Nellemann Pedersen

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

# Indhold

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>5</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>6</b>
<b>Resultatopgørelse 1.1 – 31.12</b>	<b>9</b>
<b>Balance pr. 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>12</b>
<b>Pengestrømsopgørelse</b>	<b>13</b>
<b>Noter</b>	<b>14</b>

# 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.

<b>Hovedtal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	183.695	176.364	163.577	154.852	145.768
Resultat af primær drift	146.079	447.635	164.909	168.648	387.006
Resultat af finansielle poster	664	4.472	4.540	5.273	5.746
Årets resultat	146.743	452.106	169.449	173.920	392.752
Investering i materielle anlægsaktiver	265.120	152.705	249.287	172.743	190.239
Egenkapital	3.190.798	3.044.055	2.591.948	2.422.499	2.248.579
Balancesum	4.103.804	4.115.794	3.635.313	3.324.647	3.111.928
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastgrad	3,6	11,6	4,7	5,2	13,4
Ejendomsinvesteringsgrad	99,9	99,8	99,6	99,9	99,8
Egenkapitalandel	77,8	74,0	71,3	72,9	72,3
Egenkapitalens forrentning	4,7	16,0	6,8	7,4	19,1

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

Der har i året været en nettotilgang af både bolig- og erhvervsejendomme for i alt 98.333 t. kr.

## Årets resultat

Selskabets resultat for 2022 viser et overskud på 146.743 t. kr. Den samlede værdiregulering af ejendommene er negativ og dækker over nedskrivning 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 2022 betingelserne for at være fritaget for selskabsskat, hvilket indebærer, at selskabet ikke medregner skat af årets resultat.

### Forventninger til fremtiden

Selskabets aktiviteter vil være uændret. Der forventes derfor et driftsresultat, der er på niveau med driftsresultater for 2022 i det kommende år.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden fra 31. december 2022 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

# Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jon Steingrim Johnsen  
Administrerende direktør

\_\_\_\_\_  
Michael Nellemann Pedersen  
Direktør

Hellerup, den 10. marts 2023

Bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Anders Kühnau Hansen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Bitten Kaanbjerg Kristensen  
Næstformand

\_\_\_\_\_  
Mary-Ann Sørensen

\_\_\_\_\_  
Ghita Parry

\_\_\_\_\_  
Marcus Douwe Meijer

\_\_\_\_\_  
Hans Toft

\_\_\_\_\_  
Lis Britt Munk

\_\_\_\_\_  
Tina Nør Langager

\_\_\_\_\_  
Brian Errebo-Jensen

\_\_\_\_\_  
Anita Barbesgaard

\_\_\_\_\_  
Jeanette Præstegaard

\_\_\_\_\_  
Anne Theilgaard Jacobsen

\_\_\_\_\_  
Bo Libergren

\_\_\_\_\_  
Merete Ringsholt

\_\_\_\_\_  
Louise Caroline Mogensen

\_\_\_\_\_  
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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sundhedsfagliges Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 10. marts 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen

statsautoriseret revisor

mne24822



# Resultatopgørelse 1.1 – 31.12

Alle beløb i tusinde kr.	Note	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	183.695	176.364
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-46.684	-50.651
<b>Bruttoresultat</b>		<b>137.011</b>	<b>125.713</b>
Administrationsomkostninger	4	-15.793	-13.393
Værdiregulering, investeringsejendomme	7	-32.665	336.392
Resultat ved ejendomssalg		57.527	-1.076
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>146.079</b>	<b>447.635</b>
Andre finansielle indtægter	5	674	4.555
Andre finansielle omkostninger	5	-10	-83
<b>Årets resultat</b>	6	<b>146.743</b>	<b>452.106</b>

# Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>			<b>2022</b>	<b>2021</b>
Alle beløb i tusinde kr.	Note			
<b>Anlægsaktiver</b>				
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
Investeringsjendomme			4.097.872	4.109.307
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	7		4.097.872	4.109.307
<b>Anlægsaktiver i alt</b>			<b>4.097.872</b>	<b>4.109.307</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
<b>Tilgodehavender</b>				
Tilgodehavender hos lejere			1.860	2.347
Andre tilgodehavender			4.050	4.120
Periodeafgrænsningsposter	8		21	19
<b>Tilgodehavender i alt</b>			5.932	6.486
<b>Likvide beholdninger</b>			0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>			<b>5.932</b>	<b>6.487</b>
<b>Aktiver i alt</b>			<b>4.103.804</b>	<b>4.115.794</b>

# Balance pr. 31. december

## Passiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	9	870.000	870.000
Overført overskud		2.320.798	2.174.055
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.190.798</b>	<b>3.044.055</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Lejedesposita		67.505	65.725
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	10	<b>67.505</b>	<b>65.725</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		10	5
Gæld til tilknyttede virksomheder		829.758	993.948
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		15.733	12.061
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>845.502</b>	<b>1.006.014</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>913.006</b>	<b>1.071.739</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.103.804</b>	<b>4.115.794</b>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		

# Egenkapitalopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital pr. 1.1.2022		870.000	2.174.055	3.044.055
Overført af årets resultat	6		146.743	146.743
<b>Egenkapital pr. 31.12.2022</b>		<b>870.000</b>	<b>2.320.798</b>	<b>3.190.798</b>

# Pengestrømsopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årets resultat		146.743	452.106
Reguleringer	13	-25.526	-339.787
Ændring i driftsresultat	14	4.232	1.467
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		125.449	113.786
Renteindbetalinger		674	4.555
Renteudbetalinger		-10	-83
Pengestrømme fra ordinær drift		126.113	118.258
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>126.113</b>	<b>118.258</b>
Køb af ejendomme		-265.120	-152.705
Salg af ejendomme		301.417	-1.076
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>36.297</b>	<b>-153.782</b>
Ændring i lejedeposita		1.780	3.492
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder		-164.190	25.938
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-162.410</b>	<b>29.430</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>0</b>	<b>-6.094</b>
Likvider 1. januar		0	6.094
<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 2021.

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.

### 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, 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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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 investeringsjendomme indregnes over resultatopgørelsen.

### Deltagelse i interessentskaber ved ejendomsinvesteringer

Interessentskaberne offentliggør ikke selvstændige årsrapporter under henvisning til bestemmelserne i årsregnskabsloven. Interessentskaberne indarbejdes pro rate i interessenterenes 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 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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Beboelse	127.352	121.159
Erhverv	56.343	55.205
<b>Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt</b>	<b>183.695</b>	<b>176.364</b>

Lejeindtægter vedrører udlejninger i Danmark.

### Note 3

#### Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftsomkostninger	28.096	27.891
Hensat til indvendig vedligeholdelse	548	567
Hensat til udvendig vedligeholdelse	2.768	3.119
Vedligeholdelse ud over hensat	15.032	18.059
Særindretning af erhvervslejemål	-529	435
Vedligeholdelse, indvendig	769	579
<b>Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt</b>	<b>46.684</b>	<b>50.651</b>

### Note 4

#### Administrationsomkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Administrationshonorar til PKA A/S	4.015	3.676
Lovpligtig revision	106	61
Øvrige administrationsomkostninger	11.672	9.656
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>15.793</b>	<b>13.393</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>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	54	230
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	620	4.324
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<b>674</b>	<b>4.555</b>
<b>Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	10	83
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>10</b>	<b>83</b>

## Note 6

<b>Årets resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til overført overskud	146.743	452.106
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>146.743</b>	<b>452.106</b>

## Note 7

<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris pr. 1.1.2022	3.020.718
Tilgang	265.120
Afgang	-166.787
<b>Kostpris pr. 31.12.2022</b>	<b>3.119.051</b>
Værdireguleringer pr. 1.1.2022	1.088.589
Værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-32.665
Værdireguleringer på afhændede aktiver	-77.103
<b>Værdiregulering pr. 31.12.2022</b>	<b>978.821</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022</b>	<b>4.097.872</b>

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent som indgår ved fastsættelse af dagsværdi:

Ejendomme til boligudlejning	4,2
Ejendomme til erhvervsudlejning	5,4
Ejendomme udlejet på langtidskontrakt til offentlige myndigheder	6,3

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 1.165.322 t. kr.

Værdien af ikke vurderede investeringsejendomme for 2022 udgør 1.216.584 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 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

### Virksomhedskapital

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

### Langfristede gældsforpligtelser

Lejedesposita

### Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt 1.1.2022	Gæld i alt 31.12.2022	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Lejedesposita	65.725	67.505	-	-
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>65.725</b>	<b>67.505</b>	-	-

## Note 11

### Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt selskabsskat som følge af, at selskabet er fritaget for selskabsskat iht. selskabsskatteovens 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 220.887 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 2022 med en indtægt på 620 t. kr. mod en indtægt på 4.324 t. kr. i 2021.

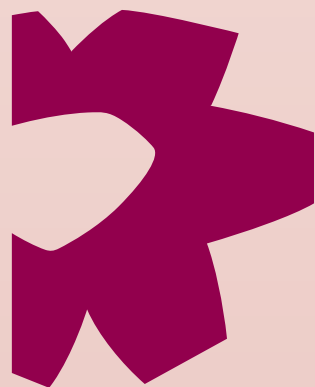
**Note 13**
**Reguleringer**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Værdireguleringer ejendomme	32.665	-336.392
Avance ved ejendomssalg	-57.527	1.076
Renteomkostninger	10	83
Renteindtægter	-674	-4.555
	<b>-25.526</b>	<b>-339.787</b>

**Note 14**
**Ændring i driftsresultat**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ændring i tilgode lejere	487	1.686
Ændring i andre tilgodehavender	70	815
Modtagne forudbetalinger fra lejere	5	-976
Ændring i anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	3.672	-80
Periodeafgrænsninger	-2	22
	<b>4.232</b>	<b>1.467</b>

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

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-03-12 08:54:54 UTC



## Jon Steingrim Johnsen

Adm. direktør

Serienummer: 6a1886df-1889-4f0c-8ab9-882bd4552459

IP: 2.130.xxx.xxx

2023-03-12 13:40:36 UTC



## Ghita Parry

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c3ecf844-c691-4b21-ae1c-f22b20301c5a

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-12 13:44:00 UTC



## Bitten Kaanbjerg Kristensen

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: 4370ed47-4c76-418e-b35e-4ea2812995ae

IP: 37.97.xxx.xxx

2023-03-12 15:12:08 UTC



## Mary-Ann Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9052f6d0-22f8-4fe5-9208-c642016060cb

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-03-12 15:12:37 UTC



## Merete Ringsholt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1b1b7e59-455f-4c08-ac99-ff638a6f5da6

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-12 15:20:40 UTC



## Brian Errebo-Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 09f01dbd-c420-4f3b-a5c3-d20cb67416f3

IP: 188.179.xxx.xxx

2023-03-12 15:37:15 UTC



## Bo Libergren

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fea5da96-cd09-4f0b-a562-8575bf11c661

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-03-12 15:54:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: 137X1-DZ3SJ-4V4TX-LDYUZ-4G8ON-8026B

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Anne Theilgaard Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4772ac21-bff0-40d0-b9b2-49ed51604bfe

IP: 193.169.xxx.xxx

2023-03-12 16:08:44 UTC



## Lis Britt Munk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4a3a3eac-76fe-487c-b314-d057de430fae

IP: 87.57.xxx.xxx

2023-03-12 18:04:15 UTC



## Navnet er skjult

Investeringssagkyndig

Serienummer: 8390ea35-91c7-4cdb-aa84-5b2893b3fb78

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-03-12 19:34:55 UTC



## Tina Nør Langager

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d5f08b34-1006-4d0a-b635-90c3b7a161ff

IP: 109.56.xxx.xxx

2023-03-12 21:08:10 UTC



## Anders Kühnau Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 4a6404b3-ed4a-4b64-9e82-8b2ddc204104

IP: 87.63.xxx.xxx

2023-03-13 07:31:09 UTC



## Navnet er skjult

Revisionsudvalgsformand

Serienummer: 44051a0f-ac18-413d-906c-f55a8122e375

IP: 195.249.xxx.xxx

2023-03-13 07:49:16 UTC



## Marcus Douwe Meijer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-604719413381

IP: 159.253.xxx.xxx

2023-03-13 13:37:36 UTC



## Hans Toft

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4e3ec680-2169-4f54-aa43-3ebef77fd8f

IP: 128.0.xxx.xxx

2023-03-14 08:16:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: 137X1-DZ35J-4V4TX-LDYUZ-4G8ON-8026B

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 i 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 registereret, 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: 188.114.xxx.xxx

2023-03-14 13:48:23 UTC

NEM ID 

## Jeanette Præstegaard

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 176b2828-bb7e-4814-aac0-d816f04e3fb3

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-03-15 11:13:57 UTC

Mit  

## Per Rolf Larssen

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:64633997

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-03-15 14:01:01 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 137X1-DZ3SJ-4V4TX-LDYUZ-4G8ON-8026B

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>