

Regnskabsperiode 1. januar-31.december

pka



Sammen giver
vi mere tilbage

Årsrapport 2021

**Sygeplejerskernes og Lægesekretærernes
Ejendomsaktieselskab**

Penneo dokumentnøgle: GA YYW-T8WWK-6X7V4-JSEI6-53FDE-3Q3IV

Godkendt på selskabets generalforsamling d. 27. april 2022

Dirigent:

Michael Nellemann Pedersen

Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup - CVR nr. 10 06 20 39

Indhold

Ledelsesberetning	3
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Resultatopgørelse 1.1 – 31.12.2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledelsesberetning

Sygeplejerskernes og Lægesekretærernes Ejendomsaktieselskab har til formål at opføre, eje og drive fast ejendom med henblik på at opnå langsigtet forrentning af den investerede kapital. Som følge heraf betragtes ejendommene som investeringsejendomme. Selskabet har til hensigt at opretholde ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.

Hovedtal	2021	2020	2019	2018	2017
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	365.416	347.673	333.292	318.066	297.421
Resultat af primær drift	869.508	316.961	390.296	804.252	476.111
Resultat af finansielle poster	4.767	5.143	5.449	7.570	4.138
Årets resultat	874.275	322.104	395.745	811.821	480.249
Investering i materielle anlægsaktiver	253.689	416.947	301.849	338.555	353.498
Egenkapital	7.104.797	6.230.523	5.908.419	5.512.674	4.700.852
Balancesum	8.355.201	7.533.942	6.976.421	6.622.612	5.730.769
Nøgletal i %					
Afkastgrad	11,0	4,4	5,7	13,0	8,6
Ejendomsinvesteringsgrad	99,8	99,5	99,8	99,8	99,4
Egenkapitalandel	85,0	82,7	84,7	83,2	82,0
Egenkapitalens forrentning	13,1	5,3	6,9	15,9	10,8

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 874.275 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 ejendommens dagsværdi til nutidsværdien af ejendommens 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 Sygeplejersker og Lægeseekretærer.

Redegørelse om opfyldelse af måltal for det underrepræsenterede køn

Redegørelse fremgår af ledelsesberetning i modervirksomheden Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægeseekretærer.

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 få 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 Sygeplejerskernes og Lægesekretærernes 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 4. marts 2022

Direktion:

Jon Steingrim Johnsen
Administrerende direktør

Michael Nellemann Pedersen
Direktør

Hellerup, den 4. marts 2022

Bestyrelsen:

Stephanie Lose
Formand

Grete Christensen
Næstformand

Susanne Lundvad

Mogens Eduard Jespersen

Nathali Schaap Degn

Dorte Boe Danbjørg

Jacob Paludan Truelsen

Jette Søgaard Nissen

Birgitte Wildt-Andersen

Lone Kjærgaard

Lilian Merete Mogensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sygeplejerskernes og Lægeseekretærernes 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 Sygeplejerskernes og Lægeseekretærernes 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 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 4. 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	365.416	347.673
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-108.402	-132.110
Bruttoresultat		257.014	215.562
Administrationsomkostninger	4	-27.368	-24.112
Værdiregulering, investeringsejendomme	7	631.203	124.947
Resultat ved ejendomssalg		8.659	564
Resultat af primær drift		869.508	316.961
Finansielle indtægter	5	4.841	5.178
Finansielle omkostninger	5	-75	-35
Årets resultat	6	874.275	322.104

Balance pr. 31. december 2021

Aktiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme		8.338.446	7.497.574
Materielle anlægsaktiver i alt	7	<u>8.338.446</u>	<u>7.497.574</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.338.446</u>	<u>7.497.574</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		7.393	10.913
Andre tilgodehavender		9.261	15.393
Periodeafgrænsningsposter	8	100	308
Tilgodehavender i alt		<u>16.754</u>	<u>26.614</u>
Likvide beholdninger		<u>1</u>	<u>9.753</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>16.756</u>	<u>36.368</u>
Aktiver i alt		<u>8.355.201</u>	<u>7.533.942</u>

Balance pr. 31. december 2021

Passiver			
Alle beløb i tusinde kr.	Note	2021	2020
Egenkapital			
Selskabskapital	9	2.126.000	2.126.000
Overført resultat		4.978.797	4.104.523
Egenkapital i alt		7.104.797	6.230.523
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedesposita		135.738	129.119
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	135.738	129.119
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		0	2.043
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.077.927	1.134.547
Anden gæld		36.739	37.709
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.114.666	1.174.300
Gældsforpligtelser i alt		1.250.404	1.303.419
Passiver i alt		8.355.201	7.533.942
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		2.126.000	4.104.523	6.230.523
Overført af årets resultat	6		874.275	874.275
Egenkapital pr. 31.12.2021		2.126.000	4.978.797	7.104.797

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.		2021	2020
Årets resultat		874.275	322.104
Reguleringer (se specifikation)	13	-644.629	-130.654
Ændring i driftsresultat (se specifikation)	14	6.846	-6.513
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		236.492	184.938
Renteindbetalinger		4.841	5.178
Renteudbetalinger		-75	-35
Pengestrømme fra ordinær drift		241.259	190.080
Pengestrømme fra driftsaktivitet		241.259	190.080
Køb af ejendomme		-253.689	-416.947
Salg af ejendomme		52.679	8.212
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-201.010	-408.735
Ændring i lejedeposita		6.619	6.561
Gæld til tilknyttede virksomheder		-56.620	221.843
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-50.001	228.403
Ændring i likvider		-9.752	9.749
Likvider 1. januar		9.753	5
Likvider 31. december		1	9.753

Noter

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

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, gendlejligheds muligheder, 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivning for forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Øvrige poster i passiverne

Gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

	2021	2020
Beboelse	238.815	215.465
Erhverv	126.601	132.208

Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt
365.416
347.673

Lejeindtægter vedrører udlejninger i Danmark.

Note 3
Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	2021	2020
Driftsomkostninger	59.479	51.644
Hensat til indvendig vedligeholdelse	1.808	1.771
Hensat til udvendig vedligeholdelse	9.437	9.781
Vedligeholdelse ud over hensat	35.091	66.052
Særindretning af erhvervslejemål	1.049	1.758
Vedligeholdelse, indvendig	1.534	1.099
Anden vedligeholdelse	4	5

Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt
108.402
132.110
Note 4
Administrationsomkostninger

	2021	2020
Administrationshonorar til PKA A/S	7.439	6.372
Lovpligtig revision	188	188
Øvrige administrationsomkostninger	19.741	17.552

Administrationsomkostninger i alt
27.368
24.112

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

	2021	2020
--	-------------	-------------

Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	380	403
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.461	4.775

Finansielle indtægter i alt
4.841
5.178
Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	75	35
--------------------------------	----	----

Finansielle omkostninger i alt
75
35

Note 6
Årets resultat

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	874.275	322.104
Resultatdisponering i alt	<u>874.275</u>	<u>322.104</u>

Note 7
Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 1.1.2021	5.893.286
Tilgang	253.689
Afgang	-73.863
Kostpris pr. 31.12.2021	<u>6.073.111</u>
Værdireguleringer pr. 1.1.2021	1.604.288
Værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	631.203
Værdiregulering indregnet i egenkapitalen	0
Værdireguleringer på afhændede aktiver	29.844
Værdiregulering pr. 31.12.2021	<u>2.265.335</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021	<u>8.338.446</u>

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent som indgår ved fastsættelse af dagsværdi:

Ejendomme til boligudlejning	3,9
Ejendomme til erhvervsudlejning	5,4
Ejendomme udlejet på langtidskontrakt til offentlige myndigheder	6,3

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 2.483.425 t. kr.

Værdien af ikke vurderede investeringsejendomme for 2021 udgør 1.681.739 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 Sygeplejersker og Lægeseekretærer 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	129.119	135.738	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	129.119	135.738	-	-

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 380.905 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 Sygeplejersker og Lægeseekretærer, Tuborg Boulevard 3, Hellerup, som aflægger koncernregnskab, der omfatter selskabet.

Selskabet har et forrentet lånemellemværende på markedsmæssige vilkår med Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægeseekretærer.

Renten af mellemværendet indgår i 2021 med en indtægt på 4.461 t. kr. mod en indtægt på 4.775 t. kr. i 2020.

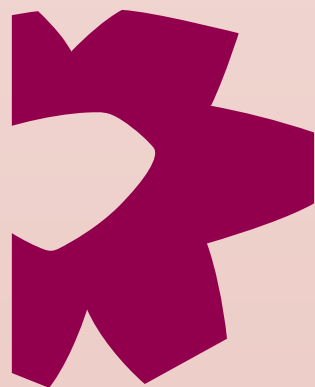
Note 13
Reguleringer

	2021	2020
Værdireguleringer ejendomme	-631.203	-124.947
Avance ved ejendomssalg	-8.659	-564
Renteomkostninger	75	35
Renteindtægter	-4.841	-5.178
	-644.629	-130.654

Note 14
Ændring i driftsresultat

	2021	2020
Tilgode lejere	3.520	-7.343
Andre tilgodehavender	6.132	-6.039
Modtagne forudbetalinger fra lejere	-2.043	791
Anden gæld	-970	6.223
Periodeafgrænsninger	207	-144
	6.846	-6.513

pka



Tuborg Boulevard 3
2900 Hellerup
Cvr-nr. 10 06 20 39

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.”

Jon Steingrim Johnsen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9802-2002-2-085885349724

IP: 2.108.xxx.xxx

2022-03-05 09:06:24 UTC

NEM ID 

Michael Nellemann Pedersen

Direktør

Serienummer: CVR:16376191-RID:94319496

IP: 148.64.xxx.xxx

2022-03-05 09:10:37 UTC

NEM ID 

Grete Christensen

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-499012828172

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-03-05 09:12:37 UTC

NEM ID 


Dorthe Boe Danbjørg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-203604856799

IP: 188.182.xxx.xxx

2022-03-05 09:25:34 UTC

NEM ID 

Nathali Schaap Degn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-029886603181

IP: 91.144.xxx.xxx

2022-03-05 09:43:45 UTC

NEM ID 


Susanne Lundvald

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-766155053940

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-03-05 10:35:13 UTC

NEM ID 

Stephanie Lose

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-126346792958

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-03-05 11:07:15 UTC

NEM ID 


Birgitte Wildt-Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-929883707773

IP: 62.107.xxx.xxx

2022-03-05 14:09:56 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GA YYW-T8WWK-6X7V4-J5E1 6-53FDE-3Q3IV

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/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.”

Jette Søgaard Nissen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-912075674476

IP: 109.57.xxx.xxx

2022-03-05 16:02:55 UTC

NEM ID 

Lone Kjærgaard

Investeringsagkyndig

Serienummer: PID:9208-2002-2-810173566487

IP: 37.97.xxx.xxx

2022-03-05 20:54:42 UTC

NEM ID 

Jacob Paludan Truelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-550615251783

IP: 131.164.xxx.xxx

2022-03-05 21:50:57 UTC

NEM ID 

Lilian Merete Mogensen

Revisionsudvalgsformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-920275630117

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-03-05 23:11:15 UTC

NEM ID 

Mogens Eduard Jespersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-625213024746

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-03-06 14:58:22 UTC

NEM ID 

Per Rolf Larssen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:64633997

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-03-06 15:19:30 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GA YYW-T8WWK-6X7V4-J5E16-53FDE-3Q3IV

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>