

Regnskabsperiode 1. januar-31.december

pka



Sammen giver
vi mere tilbage

Årsrapport 2024

Sygeplejerskernes og Lægesekretærernes Ejendomsaktieselskab

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling d. 10. april 2025

Dirigent:
Kenneth Østergaard

Indhold

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Sygeplejerskernes og Lægeseekretærernes Ejendomsaktieselskab c/o PKA A/S Tuborg Boulevard 3 2900 Hellerup
CVR. Nummer	10 06 20 39
Stiftelsesdato	9. december 1985
Hjemsted	Gentofte
Regnskabsår	1. januar – 31. december
Bestyrelse	Michael Nellemann Pedersen Tomas Frydenberg Christina Bjørnbak Hallstein Nicolai Ørnstrup Pilehave
Direktion	Nikolaj Stampe
Administrationselskab	Pensionskassernes Administration A/S (PKA A/S) Tuborg Boulevard 3 2900 Hellerup
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR. Nummer	33 77 12 31

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Sygeplejerskernes og Lægeseekretærernes 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 28. februar 2025

Direktion:

Nikolaj Stampe

Direktør

Hellerup, den 28. februar 2025

Bestyrelsen:

Michael Nellemann Pedersen
(Formand)

Tomas Frydenberg

Christina Bjørnbak Hallstein

Nicolai Ørnstrup Pilehave

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sygeplejerskernes og Lægesekretærernes Ejendomsaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sygeplejerskernes og Lægesekretærernes Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ('regnskabet').

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 28. februar 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Casper Larsen
statsautoriseret revisor
mne45855

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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 at udvikle, forbedre og vedligeholde ejendommene.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 viser et resultat på 437.805 t. kr. og selskabets balancesum pr. 31.12.2024 udgør 8.534.262 t. kr., og en egenkapital på 7.760.573 t. kr.

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

Årets resultat er derudover påvirket af reguleringen af ejendommene til dagsværdi. Den samlede værdiregulering af ejendommene er positiv og dækker over opskrivninger for både bolig- og erhvervsejendomme.

Der har i året været en nettoafgang af både bolig- og erhvervsejendomme for i alt 8.415 t. kr.

Hovedtal	2024	2023	2022	2021	2020
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	420.640	405.446	391.527	365.416	347.673
Resultat af primær drift	463.983	-24.200	259.953	869.508	316.961
Resultat af finansielle poster	-26.178	-18.973	1.191	4.767	5.143
Årets resultat	437.805	-43.173	261.144	874.275	322.104
Investering i materielle anlægsaktiver	181.240	248.717	437.889	253.689	416.947
Egenkapital	7.760.573	7.322.768	7.365.941	7.104.797	6.230.523
Balancesum	8.534.262	8.335.095	8.441.884	8.355.201	7.533.942

Nøgletal i %

Afkastgrad	5,5	-0,3	3,1	11,0	4,4
Ejendomsinvesteringsgrad	99,3	99,5	99,8	99,8	99,5
Egenkapitalandel	90,9	87,9	87,3	85,0	82,7
Egenkapitalens forrentning	5,8	-0,6	3,6	13,1	5,3

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

Risici

Selskabets væsentligste risici er følgende:

Driftsmæssige risici

Omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Selskabets portefølje af ejendomme er spredt geografisk i hele Danmark og omfatter både bolig- og erhvervsejendomme, hvorved risikoen for svigtende lejeindtægter er reduceret. Ejendommene

vedligeholdes og udvikles 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 Nordeas BID rente. Selskabets indtægter og omkostninger afregnes i danske kroner.

Øvrige risici

Selskabet har ikke indgået andre risici end de risici, der knytter sig til selskabets formål.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretages der i forbindelse med indregning og måling af visse regnskabsposter en vurdering, som omfatter skøn, som er behæftet med en vis usikkerhed.

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

Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2024 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Redegørelse om samfundsansvar

I henhold til ÅRL § 99a, stk. 6 henvises til ledelsesberetning i modervirksomheden Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægeseekretærer CVR nr. 71 97 15 11.

Dataetik

I henhold til ÅRL § 99d, stk. 3 henvises til ledelsesberetning i modervirksomheden Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægeseekretærer CVR nr. 71 97 15 11.

Skat

Selskabet opfylder for 2024 betingelserne for at være fritaget for selskabsskat, hvilket indebærer, at selskabet ikke medregner skat af årets resultat.

Redegørelse om opfyldelse af måltal for det underrepræsenterede køn

Redegørelse fremgår af ledelsesberetning i modervirksomheden Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægeseekretærer CVR nr. 71 97 15 11.

Forventninger til fremtiden

Selskabets aktiviteter er uændrede og driften forventes det kommende år at være på et fortsat stabilt niveau. Der forventes et driftsafkast før værdireguleringer og finansielle indtægter og udgifter i niveauet 3 – 3,5 % hvilket er på niveau med tidligere år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden fra 31. december 2024 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Resultatopgørelse 1.1 – 31.12

Alle beløb i tusinde kr.	Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	420.640	405.446
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-123.896	-110.372
Bruttoresultat		296.744	295.074
Administrationsomkostninger	4	-51.087	-34.351
Værdiregulering, investeringsejendomme	7	215.469	-300.638
Resultat ved ejendomssalg		2.857	15.716
Resultat af primær drift		463.983	-24.200
Andre finansielle indtægter	5	1.026	397
Andre finansielle omkostninger	5	-27.204	-19.370
Årets resultat	6	<u>437.805</u>	<u>-43.173</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver			
Alle beløb i tusinde kr.	Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		<u>8.474.590</u>	<u>8.294.936</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	7	<u>8.474.590</u>	<u>8.294.936</u>
Anlægsaktiver i alt			
		<u>8.474.590</u>	<u>8.294.936</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		3.706	3.592
Andre tilgodehavender		55.660	36.562
Periodeafgrænsningsposter	8	<u>304</u>	<u>4</u>
Tilgodehavender i alt		<u>59.671</u>	<u>40.158</u>
Likvide beholdninger		<u>1</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>59.672</u>	<u>40.159</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.534.262</u></u>	<u><u>8.335.095</u></u>

Balance pr. 31. december

Passiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	2024	2023
Egenkapital			
Virksomhedskapital	9	2.126.000	2.126.000
Overført overskud		5.634.573	5.196.768
Egenkapital i alt		7.760.573	7.322.768
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedesposita		148.296	146.274
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	148.296	146.274
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1.989	2
Gæld til tilknyttede virksomheder		589.706	831.224
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		33.698	34.827
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		625.393	866.053
Gældsforpligtelser i alt		773.689	1.012.327
Passiver i alt		8.534.262	8.335.095
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.		Virksomheds-	Overført	
	Note	kapital	overskud	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2024		2.126.000	5.196.768	7.322.768
Overført af årets resultat	6		437.805	437.805
Egenkapital pr. 31.12.2024		<u>2.126.000</u>	<u>5.634.573</u>	<u>7.760.573</u>

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Årets resultat		437.805	-43.173
Reguleringer	13	-192.148	303.895
Ændring i driftsresultat	14	-18.655	-30.027
		<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		227.002	230.695
Renteindbetalinger		1.026	397
Renteudbetalinger		-27.204	-19.370
		<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra ordinær drift		200.823	211.723
		<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		200.823	211.723
Køb af ejendomme		-181.240	-248.717
Salg af ejendomme		219.912	94.370
		<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		38.672	-154.347
Ændring i lejedeposita		2.022	7.515
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder		-241.518	-64.891
		<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-239.495	-57.376
		<hr/>	<hr/>
Ændring i likvider		0	0
Likvider 1. januar		1	1
		<hr/>	<hr/>
Likvider 31. december		<u>1</u>	<u>1</u>

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 2023.

Årsrapporten præsenteres i tusinde kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige fordele vil tilfalde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsen kan måles pålideligt.

I resultatopgørelsen indregnes alle indtægter i takt med, at de indtjenes herunder, indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Alle omkostninger der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Ved første indregning måles finansielle instrumenter til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Omkostninger

Driftsomkostninger og administrationsomkostninger omfatter omkostninger til den løbende ejendomsdrift, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Værdiregulering

Værdiregulering omfatter værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter.

Skat

Den på selskabets indkomst påhvilende PAL-skat afholdes af selskabets PAL-pligtige aktionærer.

Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens særlige regler om skattefritagelse for ejendomsselskaber, der som helhed har PAL-pligtige ejere, hvis selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90 % af selskabets aktiver.

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

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

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

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 inden for en rimelig tidsperiode.

Diskonteringsfaktoren i budgetperioden for de enkelte ejendomme fastsættes til afkastprocenten korrigeret for den langsigtede inflation.

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

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

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

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 interessenternes årsrapporter. Ejendomsaktieselskabet hæfter solidarisk for interessentskabernes forpligtelser.

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning. Likvide beholdninger måles til dagsværdi, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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 nominel 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:

- $\text{Afkastgrad} = \text{Resultat af primær drift} \times 100 / \text{Gennemsnitlig balancesum, ultimo}$
- $\text{Ejendomsinvesteringsgrad} = \text{Investeringsejendomme, ultimo} \times 100 / \text{Balancesum, ultimo}$
- $\text{Egenkapitalandel} = \text{Egenkapital, ultimo} \times 100 / \text{Balancesum, ultimo}$
- $\text{Egenkapitalens forrentning} = \text{Årets resultat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$

Note 2

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme		
Beboelse	287.167	263.076
Erhverv	133.473	142.369
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	<u>420.640</u>	<u>405.446</u>

Lejeindtægter vedrører udlejninger i Danmark.

Note 3

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Driftsomkostninger, investeringsejendomme		
Driftsomkostninger	68.679	67.581
Hensat til indvendig vedligeholdelse	1.523	1.694
Hensat til udvendig vedligeholdelse	9.949	9.437
Vedligeholdelse ud over hensat	41.238	31.969
Særindretning af erhvervslejemål	142	-1.091
Vedligeholdelse, indvendig	2.362	778
Anden vedligeholdelse	4	4
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	<u>123.896</u>	<u>110.372</u>

Note 4

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar til PKA A/S	9.654	9.223
Lovpligtig revision	216	251
Øvrige administrationsomkostninger	41.217	24.877
Administrationsomkostninger i alt	<u>51.087</u>	<u>34.351</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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Andre finansielle poster		
Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.026	397
Andre finansielle indtægter i alt	<u>1.026</u>	<u>397</u>
Andre finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	11	0
Andre finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	27.194	19.370
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>27.204</u>	<u>19.370</u>

Note 6	2024	2023
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til overført overskud	437.805	-43.173
Resultatdisponering i alt	437.805	-43.173
Note 7	2024	2023
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
Materielle anlægsaktiver		
Kostpris pr. 1.1.2024	6.476.406	6.324.805
Tilgang	181.240	248.717
Afgang	-189.655	-97.116
Kostpris pr. 31.12.2024	6.467.991	6.476.406
Værdireguleringer pr. 1.1.2024	1.818.530	2.100.706
Værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	215.469	-300.638
Værdireguleringer på afhændede aktiver	-27.400	18.462
Værdiregulering pr. 31.12.2024	2.006.599	1.818.530
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2024	8.474.590	8.294.936
Ejendomsporteføljen:		
Antal ejendomme i alt	100	100
Antal lejemål i alt		
Bolig	5.004	5.004
Erhverv	165	165
Øvrige	1.222	1.222
Generelle forudsætninger		
Langsigtet inflation	2,0%	2,0%
I terminalåret er der indregnet en tomgang på	4,5%	4,5%
Gennemsnitlig tomgang lejebudget		
Bolig	0,8%	1,5%
Erhverv	5,0%	2,6%
Øvrige	2,8%	4,1%
Gennemsnitlig afkastkrav	4,8%	4,9%
Såfremt afkastprocenten varierer med 0,25% ændres dagsværdien med:		
Stigende afkastprocent (beløb i tusinde kr.)	-298.560	-314.788
Faldende afkastprocent (beløb i tusinde kr.)	328.638	301.249
Gennemsnitlig m2 pris (beløb i kr.)	24.726	23.622

Note 7 fortsat	2024	2023
Bolig		
Gennemsnitlig tomgang boliglejembudget		
Ældre ejendomme i København og Århus C	1,2%	1,5%
Ejendomme i Storkøbenhavn og Århus	2,2%	4,3%
Ejendomme i øvrigt	1,5%	4,2%
Gennemsnitlig kvadratmeterpris (beløb i kr.)		
Ældre ejendomme i København og Århus C	33.301	31.406
Ejendomme i Storkøbenhavn og Århus	24.141	23.881
Ejendomme i øvrigt	19.188	18.893
Gennemsnitlige afkastkrav		
Ældre ejendomme i København og Århus C	4,2%	4,5%
Ejendomme i Storkøbenhavn og Århus	4,1%	4,1%
Ejendomme i øvrigt	5,0%	5,0%
Erhverv		
Gennemsnitlig tomgang lejembudget		
Ejendomme i København og Århus C	10,0%	0,9%
Ejendomme i ydre København og ydre Århus	6,6%	5,6%
Ejendomme i øvrigt	13,8%	7,9%
Gennemsnitlig kvadratmeterpris (beløb i kr.)		
Ejendomme i København og Århus C	37.137	36.855
Ejendomme i ydre København og ydre Århus	17.304	17.166
Ejendomme i øvrigt	12.403	17.294
Gennemsnitlige afkastkrav		
Ejendomme i København og Århus C	4,0%	4,0%
Ejendomme i ydre København og ydre Århus	5,2%	5,2%
Ejendomme i øvrigt	4,7%	4,7%

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 4.598.981 t. kr.

Værdien af ikke vurderede investeringsejendomme for 2024 udgør 2.203.586 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

Hele aktiekapitalen på 2.126.000 t. kr. er udstedt i aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de 5 seneste regnskabsår.

Aktierne ejes af Pensionskassen for 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	1.1.2024	31.12.2024	første år	efter 5 år
Lejedesposita	146.274	148.296	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	146.274	148.296	-	-

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 465.308 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 2024 med en omkostning på 27.194 t. kr. mod en omkostning på 19.370 t. kr. i 2023.

Note 13

Reguleringer	2024	2023
Værdireguleringer ejendomme	-215.469	300.638
Avance ved ejendomssalg	-2.857	-15.716
Andre finansielle omkostninger	27.204	19.370
Andre finansielle indtægter	-1.026	-397
	<u>-192.148</u>	<u>303.895</u>

Note 14

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ændring i driftsresultat		
Ændring i tilgode lejere	-114	-467
Ændring i andre tilgodehavender	-19.097	-23.425
Modtagne forudbetalinger fra lejere	1.987	-21
Ændring i anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	-1.129	-6.220
Periodeafgrænsninger	-301	105
	<u><u>-18.655</u></u>	<u><u>-30.027</u></u>

pka



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