

Regnskabsperiode 1. januar-31.december

pka



Sammen giver
vi mere tilbage

Årsrapport 2025

Sygeplejerskernes og Lægesekretærernes Ejendomsaktieselskab

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling d. 25. marts 2026

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	9
Usikkerhed ved indregning eller måling	9
Samfundsansvar og dataetik	9
Skat	9
Forventninger til fremtiden	9
Begivenheder efter balancedagen	10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

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

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 13. marts 2026

Direktion:

Nikolaj Stampe

Direktør

Hellerup, den 13. marts 2026

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sygeplejerskernes og Lægesekretærernes Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ('regnskabet').

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

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

Hellerup, den 13. marts 2026

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Casper Larsen
statsautoriseret revisor
mne45855

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Sygeplejerskernes og Lægeseekretærernes Ejendomsaktieselskab har til formål at opføre, eje udvikle og drive fast ejendom med henblik på at opnå langsigtet og stabilt afkast af den investerede kapital.

Selskabets ejendomme anvendes til både bolig- og erhvervsudlejning og klassificeres regnskabsmæssigt som investeringsejendomme. Selskabet arbejder løbende med udvikling, forbedring og vedligeholdelse af ejendomsporteføljen med henblik på at fastholde og udvikle ejendommenes værdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2025 viser et resultat på 464.618 t. kr. Balancesummen pr. 31.12.2025 udgør 8.973.854 t. kr., og egenkapitalen udgør 8.225.191 t. kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger ved årets begyndelse. Resultatet er positivt påvirket af regulering af investeringsejendomme til dagsværdi samt et stabilt driftsresultat fra udlejningsaktiviteterne.

Udlejningsniveauet har været stabilt gennem året, og driften af ejendomsporteføljen har udviklet sig som forventet. Der har i regnskabsåret været en nettotilgang af både bolig- og erhvervs ejendomme på i alt 294.924 t. kr.

Den samlede værdiregulering af investeringsejendommene er positiv og kan primært henføres til udviklingen i markedsforholdene, herunder forventninger til fremtidige pengestrømme.

Hovedtal	2025	2024	2023	2022	2021
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	432.744	420.640	405.446	391.527	365.416
Resultat af primær drift	468.384	463.983	-24.200	259.953	869.508
Resultat af finansielle poster	-3.766	-26.178	-18.973	1.191	4.767
Årets resultat	464.618	437.805	-43.173	261.144	874.275
Investering i materielle anlægsaktiver	324.684	181.240	248.717	437.889	253.689
Egenkapital	8.225.191	7.760.573	7.322.768	7.365.941	7.104.797
Balancesum	8.973.854	8.534.262	8.335.095	8.441.884	8.355.201
Nøgletal i %					
Afkastgrad	5,4	5,5	-0,3	3,1	11,0
Ejendomsinvesteringsgrad	99,7	99,3	99,5	99,8	99,8
Egenkapitalandel	91,7	90,9	87,9	87,3	85,0
Egenkapitalens forrentning	5,8	5,8	-0,6	3,6	13,1

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

Risici

Selskabets væsentligste risici relaterer sig til følgende områder:

Driftsmæssige risici

Driftsrisici omfatter primært risiko for fald i lejeindtægter samt stigende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Risikoen reduceres gennem en geografisk spredt ejendomsportefølje og en balanceret fordeling mellem bolig- og erhvervsejendomme samt løbende vedligeholdelse og udvikling af ejendommene.

Markedsrisici

Driftsrisici omfatter primært risiko for fald i lejeindtægter samt stigende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Risikoen reduceres gennem en geografisk spredt ejendomsportefølje og en balanceret fordeling mellem bolig- og erhvervsejendomme samt løbende vedligeholdelse og udvikling af ejendommene.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke optaget ekstern fremmedfinansiering, men har en forrentet mellemregning med moderselskabet. Renterisikoen vurderes derfor som begrænset. Renten fastsættes løbende på basis af Nordeas BID rente. Selskabets indtægter og omkostninger afregnes i danske kroner, hvorfor valuta-risiko ikke er væsentlig.

Øvrige risici

Ledelsen vurderer, at selskabet ikke herudover er eksponeret for væsentlige risici, der ligger ud over de risici, som naturligt knytter sig til investering i og drift af fast ejendom

Usikkerhed ved indregning eller måling

Målingen af investeringsejendomme til dagsværdi er baseret på ledelsesmæssige skøn og vurderinger. De væsentligste forudsætninger vedrører fastsættelse af afkastkrav, budgetterede lejeindtægter, tomgangsprocenter samt drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.

Det er ledelsens vurdering, at de anvendte forudsætninger er realistiske og afspejler markedsf forholdene pr. 31. december 2025. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

Samfundsansvar og dataetik

I henhold til årsregnskabslovens § 99a, stk. 6 og §99d, stk. 3 henvises til redegørelserne i ledelsesberetningen for modervirksomheden Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægeseekretærer CVR nr. 71 97 15 11.

Skat

Selskabet opfylder betingelserne for fritagelse for selskabsskat efter selskabsskattelovens regler for ejendomsselskaber ejet af PAL-pligtige investorer, idet investeringer i fast ejendom udgør mindst 90 % af selskabets aktiver opgjort efter lovens regler. Der er derfor ikke indregnet aktuel eller udskudt selskabsskat i årsregnskabet.

Forventninger til fremtiden

Selskabets aktiviteter forventes i det kommende regnskabsår at være uændrede. Driften forventes fortsat at være stabil under forudsætning af uændrede markedsf forhold på ejendomsmarkedet. Der forventes et driftsafkast før værdireguleringer og finansielle poster i niveauet 3 – 3,5 %, svarende til tidligere år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt påvirker vurderingen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2025.

Resultatopgørelse 1.1 – 31.12

Alle beløb i tusinde kr.	Note	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lejeindtægter	2	432.744	420.640
Driftsomkostninger	3	-125.032	-123.896
Bruttoresultat		307.712	296.744
Administrationsomkostninger	4	-40.866	-51.087
Værdiregulering, investeringsejendomme	8	204.867	215.469
Resultat ved ejendomssalg		-3.328	2.857
Resultat af primær drift		468.384	463.983
Andre finansielle indtægter	5	7.136	1.026
Andre finansielle omkostninger	6	-10.902	-27.204
Årets resultat	7	<u>464.618</u>	<u>437.805</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver			
Alle beløb i tusinde kr.	Note	2025	2024
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		8.950.254	8.474.590
Materielle anlægsaktiver i alt	8	8.950.254	8.474.590
Anlægsaktiver i alt			
		8.950.254	8.474.590
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		1.726	3.706
Andre tilgodehavender		21.726	55.660
Periodeafgrænsningsposter	9	148	304
Tilgodehavender i alt		23.600	59.671
Likvide beholdninger		0	1
Omsætningsaktiver i alt			
		23.600	59.672
Aktiver i alt			
		8.973.854	8.534.262

Balance pr. 31. december

Passiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	2025	2024
Egenkapital			
Virksomhedskapital	10	2.126.000	2.126.000
Overført overskud		6.099.191	5.634.573
Egenkapital i alt		8.225.191	7.760.573
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedesposita		161.470	148.296
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11	161.470	148.296
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		719	1.989
Gæld til tilknyttede virksomheder		552.815	589.706
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		33.659	33.698
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		587.193	625.393
Gældsforpligtelser i alt		748.663	773.689
Passiver i alt		8.973.854	8.534.262
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	12		
Nærtstående parter	13		

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.	Note	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2025		2.126.000	5.634.573	7.760.573
Overført af årets resultat	7		464.618	464.618
Egenkapital pr. 31.12.2025		<u>2.126.000</u>	<u>6.099.191</u>	<u>8.225.191</u>

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Årets resultat		464.618	437.805
Reguleringer	14	-197.772	-192.148
Ændring i driftsresultat	15	34.762	-18.655
		<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		301.608	227.002
Renteindbetalinger		7.286	1.026
Renteudbetalinger		-11.053	-27.204
		<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra ordinær drift		297.841	200.823
		<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		297.841	200.823
		<hr/>	<hr/>
Køb af ejendomme		-324.684	-181.240
Salg af ejendomme		50.558	219.912
		<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-274.126	38.672
		<hr/>	<hr/>
Ændring i lejedeposita		13.174	2.022
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder		-36.891	-241.518
		<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-23.717	-239.495
		<hr/>	<hr/>
Ændring i likvider		-1	0
Likvider 1. januar		1	1
		<hr/>	<hr/>
Likvider 31. december		0	1
		<hr/>	<hr/>

Noter

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2024.

Årsrapporten præsenteres i tusinde DKK. Alle beløb er afrundet, hvilket kan medføre afrundingsforskelle.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi 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 de enkelte regnskabsposter.

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.

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.

Likvider

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

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 / Gennemsnitlig balancesum, ultimo
- 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	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Beboelse	309.444	287.167
Erhverv	123.300	133.473
Lejeindtægter i alt	<u>432.744</u>	<u>420.640</u>

Lejeindtægter vedrører udlejninger i Danmark.

Note 3		
Driftsomkostninger	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Driftsomkostninger	80.115	68.679
Hensat til indvendig vedligeholdelse	1.348	1.523
Hensat til udvendig vedligeholdelse	19.231	9.949
Vedligeholdelse ud over hensat	20.415	41.238
Særindretning af erhvervslejemål	1.923	142
Vedligeholdelse, indvendig	1.995	2.362
Anden vedligeholdelse	4	4
Driftsomkostninger i alt	<u>125.032</u>	<u>123.896</u>

Note 4		
Administrationsomkostninger	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Administrationshonorar til PKA A/S	9.036	9.654
Lovpligtig revision	133	216
Øvrige administrationsomkostninger	31.697	41.217
Administrationsomkostninger i alt	<u>40.866</u>	<u>51.087</u>

Bestyrelsen og direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Selskabet har i 2025 beskæftiget 1 heltidsansat mod 1 i 2024.

Administrationen af selskabets ejendomme varetages af DEAS A/S.

Note 5		
Andre finansielle indtægter	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Andre finansielle indtægter	7.136	1.026
Andre finansielle indtægter i alt	<u>7.136</u>	<u>1.026</u>

Note 6		
Andre finansielle omkostninger	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Andre finansielle omkostninger	108	11
Andre finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	10.794	27.194
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>10.902</u>	<u>27.204</u>

Note 7	2025	2024
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til overført overskud	464.618	437.805
Resultatdisponering i alt	<u>464.618</u>	<u>437.805</u>
Note 8	2025	2024
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
Materielle anlægsaktiver		
Kostpris pr. 1.1.2025	6.467.991	6.476.406
Tilgang	324.684	181.240
Afgang	-29.760	-189.655
Kostpris pr. 31.12.2025	<u>6.762.915</u>	<u>6.467.991</u>
Værdireguleringer pr. 1.1.2025	2.006.599	1.818.530
Værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	204.867	215.469
Værdireguleringer på afhændede aktiver	-24.126	-27.400
Værdiregulering pr. 31.12.2025	<u>2.187.339</u>	<u>2.006.599</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2025	<u>8.950.254</u>	<u>8.474.590</u>
Ejendomsporteføljen:		
Antal ejendomme i alt	98	100
Antal lejemål i alt		
Bolig	5.290	5.004
Erhverv	175	165
Øvrige	1.595	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	4,0%	0,8%
Erhverv	6,7%	5,0%
Øvrige	8,6%	2,8%
Gennemsnitlig afkastkrav	4,8%	4,8%
Såfremt afkastprocenten varierer med 0,25% ændres dagsværdien med:		
Stigende afkastprocent (beløb i tusinde kr.)	-316.240	-298.560
Faldende afkastprocent (beløb i tusinde kr.)	347.917	328.638
Gennemsnitlig m2 pris (beløb i kr.)	27.638	24.726

Note 8 fortsat	2025	2024
Bolig		
Gennemsnitlig tomgang boliglejebudget		
Ældre ejendomme i København og Århus C	0,7%	1,2%
Ejendomme i Storkøbenhavn og Århus	1,4%	2,2%
Ejendomme i øvrigt	1,5%	1,5%
Gennemsnitlig kvadratmeterpris (beløb i kr.)		
Ældre ejendomme i København og Århus C	35.017	33.301
Ejendomme i Storkøbenhavn og Århus	25.225	24.141
Ejendomme i øvrigt	21.611	19.188
Gennemsnitlige afkastkrav		
Ældre ejendomme i København og Århus C	4,2%	4,2%
Ejendomme i Storkøbenhavn og Århus	4,1%	4,1%
Ejendomme i øvrigt	4,7%	5,0%
Erhverv		
Gennemsnitlig tomgang lejevudget		
Ejendomme i København og Århus C	5,1%	10,0%
Ejendomme i ydre København og ydre Århus	27,0%	6,6%
Ejendomme i øvrigt	10,2%	13,8%
Gennemsnitlig kvadratmeterpris (beløb i kr.)		
Ejendomme i København og Århus C	38.077	37.137
Ejendomme i ydre København og ydre Århus	16.635	17.304
Ejendomme i øvrigt	16.165	12.403
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	4,9%	4,7%

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 4.554.355 t. kr.

Værdien af ikke vurderede investeringsejendomme for 2025 udgør 453.236 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 oprindeligt 99 år og er uopsigelige i lejeperioden. Ved lejemålenes ophør er ejerne af grundene berettiget til at overtage bygningerne til markedsværdien i fri handel, dog minimum til kostprisen.

Note 9

Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger udgør periodeafgrænsningsposter.

Note 10

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.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Note 11	Gæld i alt 1.1.2025	Gæld i alt 31.12.2025	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Langfristede gældsforpligtelser				
Lejededposita	148.296	161.470	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	148.296	161.470	-	-

Note 12

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 504.723 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 13

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 2025 med en omkostning på 10.794 t. kr. mod en omkostning på 27.194 t. kr. i 2024.

Note 14		
Reguleringer	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Værdireguleringer ejendomme	-204.867	-215.469
Avance ved ejendomssalg	3.328	-2.857
Andre finansielle omkostninger	10.902	27.204
Andre finansielle indtægter	-7.136	-1.026
	<u>-197.772</u>	<u>-192.148</u>

Note 15		
Ændring i driftsresultat	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ændring i tilgode lejere	1.980	-114
Ændring i andre tilgodehavender	33.934	-19.097
Modtagne forudbetalinger fra lejere	-1.270	1.987
Ændring i anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	-39	-1.129
Periodeafgrænsninger	157	-301
	<u>34.762</u>	<u>-18.655</u>

pka



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