

Regnskabsperiode 1. januar-31.december



Sammen giver
vi mere tilbage

Årsrapport 2023

**Sygeplejerskernes og Lægesekretærernes
Ejendomsaktieselskab**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling d. 23. april 2024

Dirigent:
Jannie Rechnagel

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

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 7. marts 2024

Direktion:

Nikolaj Stampe

Direktør

Hellerup, den 7. marts 2024

Bestyrelsen:

Michael Nellemann Pedersen
(Formand)

Tomas Frydenberg

Annegrete Birck Jakobsen

Nicolai Ørnstrup Pilehave

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.

vedligeholdes og udvikles løbende, hvilket reducerer risikoen for pludseligt stigende vedligeholdelsesudgifter.

Markedsrisici

Selskabet måler ejendommenes dagsværdi til nutidsværdien af ejendommenes fremtidige pengestrømme og terminalværdier (DCF-metoden). Der er usikkerhed knyttet til skønnet for markedsværdien.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke optaget fremmedfinansiering, men har en forrentet mellemregning med moderselskabet. Renten fastsættes løbende på basis af CITA renten. Selskabets indtægter og omkostninger afregnes i danske kroner.

Øvrige risici

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

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 2023 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 Lægesekretærer.

Dataetik

I henhold til ÅRL § 99d, stk. 3 henvises til ledelsesberetning i modervirksomheden Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægesekretærer.

Skat

Selskabet opfylder for 2023 betingelserne for at være fritaget for selskabsskat, hvilket indebærer, at selskabet ikke medregner skat af årets resultat.

Redegørelse for måltal for den kønsmæssige sammensætning i bestyrelsen og på øvrige ledelsesniveauer

Selskabsloven indeholder en række regler om måltalsfastsættelse for den kønsmæssige sammensætning i bestyrelsen og på øvrige ledelsesniveauer. Der skal fastsættes måltal, hvis der er underrepræsentation af det ene køn for henholdsvis generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer og for øvrige ledelsesniveauer¹ under bestyrelsen, hvor krav om måltalsfastsættelse på ledelsesniveauerne under bestyrelsen dog forudsætter, at virksomheden har mindst 50 medarbejdere. Pligten til at udarbejde en politik for kønsdiversitet på øvrige ledelsesniveauer gælder ligeledes alene for virksomheder

¹ Lovgivningen definerer personkredsen omfattet af begrebet 'øvrige ledelsesniveauer' som 'to ledelsesniveauer under bestyrelsen'. Det første ledelsesniveau under bestyrelsen omfatter direktionen og de personer, der organisatorisk er på samme ledelsesniveau som direktionen. Det andet ledelsesniveau omfatter personer med personaleansvar, som refererer direkte til det første ledelsesniveau.

med mindst 50 medarbejdere, og der samtidig er en underrepræsentation af det ene køn på ledelsesniveauerne under bestyrelsen. Der er tale om underrepræsentation, hvis det ene køn er repræsenteret med mindre end 40 %.

Sygeplejerskernes og Lægeseekretærernes Ejendomsaktieselskab er selvstændigt omfattet af måltalsreglerne, fordi selskabet tilhører regnskabsklasse C (stor) som defineret i årsregnskabsloven. Selskabet skal årligt rapportere om måltalsopfyldelsen i ledelsesberetningen.

Oversigt for 2023 - måltal

Øverste Ledelsesorgan	31.12.2023
Samlet antal medlemmer (generalforsamlingsvalgte)	4
Underrepræsentation i køn i pct.	25
Øvrige ledelsesniveauer	
Samlet antal medlemmer	1
Underrepræsentation køn i pct.	-

Måltal i bestyrelsen

Fra og med 2023 er det alene generalforsamlingsvalgte medlemmer af bestyrelsen, der skal medregnes ved fastsættelse af måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen. Alle bestyrelsesmedlemmer i selskabet vælges af generalforsamlingen.

Bestyrelsen har primo 2023 fastsat et måltal for det underrepræsenterede køn i bestyrelsen på 27 %. Procentsatsen er baseret på, at der indgår 11 generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer i beregningen, og at der på fastsættelsestidspunktet var underrepræsentation af det ene køn på 18 % (9 kvinder svarende til 82 % og 2 mænd svarende til 18 %).

Bestyrelsens sammensætning blev på en ekstraordinær generalforsamling den 8. november 2023 ændret fra 11 til 4 medlemmer, hvor den nye bestyrelse udgøres af direktører fra PKA A/S mod tidligere bestyrelsesmedlemmerne i Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægeseekretærer. Alle bestyrelsesmedlemmer vælges fortsat af generalforsamlingen. Ved årsskiftet var den kønsmæssige sammensætning blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer henholdsvis 1 kvinde (25 %) og 3 mænd (75 %), hvorfor der er ligelig kønsfordeling i bestyrelsen med den nuværende bestyrelsessammensætning på 4 medlemmer².

Måltal på øvrige ledelsesniveauer og Politik for kønsdiversitet på øvrige ledelsesniveauer

Der er ikke andre ansatte i selskabet ud over direktionen, der udgøres af et medlem. De øvrige ledelsesniveauer i selskabet udgøres således kun af direktionen. Der er ikke krav om opstilling af måltal for øvrige ledelsesniveauer eller udarbejdelse af en selvstændig politik for kønsdiversitet på øvrige ledelsesniveauer, da antallet af medarbejdere bringer selskabet under selskabslovens bagatelgrænse for fastsættelse af måltal og etablering af en politik.

Forventninger til fremtiden

Selskabets aktiviteter er uændrede og driften forventes det kommende år at være på et fortsat stabilt niveau, så der forventes ejendomsdriftsresultater før værdireguleringer og finansielle indtægter og udgifter på niveau med tidligere år.

² Ligelig kønsfordeling i pensionskassens bestyrelse er til stede, hvis det ene køn er repræsenteret med mindst 25 %, idet repræsentation på 25 % af det ene køn er tilnærmelsesvis ligelig kønsfordeling. Procentsatsen er baseret på, at der indgår 4 generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer i beregningen.

Resultatopgørelse 1.1 – 31.12

Alle beløb i tusinde kr.	Note	2023	2022
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	405.446	391.527
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-110.372	-110.142
Bruttoresultat		295.074	281.385
Administrationsomkostninger	4	-34.351	-31.585
Værdiregulering, investeringsejendomme	7	-300.638	-78.848
Resultat ved ejendomssalg		15.716	89.000
Resultat af primær drift		-24.200	259.953
Andre finansielle indtægter	5	397	1.199
Andre finansielle omkostninger	5	-19.370	-8
Årets resultat	6	-43.173	261.144

Balance pr. 31. december

Aktiver			
Alle beløb i tusinde kr.	Note	2023	2022
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme		8.294.936	8.425.511
Materielle anlægsaktiver i alt	7	8.294.936	8.425.511
Anlægsaktiver i alt		8.294.936	8.425.511
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		3.592	3.125
Andre tilgodehavender		36.562	13.137
Periodeafgrænsningsposter	8	4	109
Tilgodehavender i alt		40.158	16.371
Likvide beholdninger		1	1
Omsætningsaktiver i alt		40.159	16.372
Aktiver i alt		8.335.095	8.441.884

Balance pr. 31. december

Passiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	2023	2022
Egenkapital			
Virksomhedskapital	9	2.126.000	2.126.000
Overført overskud		5.196.768	5.239.941
Egenkapital i alt		7.322.768	7.365.941
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedesposita		146.274	138.759
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	146.274	138.759
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		2	23
Gæld til tilknyttede virksomheder		831.224	896.114
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		34.827	41.047
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		866.053	937.184
Gældsforpligtelser i alt		1.012.327	1.075.943
Passiver i alt		8.335.095	8.441.884
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		

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

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

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, genudlejningsmuligheder, opdeling i ejerlejligheder, opførelses år mv. Afkastkravet er fastsat ud fra en forventning om at ejendommene vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

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

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 ejendommenes dagsværdi.

Værdireguleringer på investeringsejendomme 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.

Øvrige poster i aktiverne

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivning for forventede tab.

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

Øvrige poster i passiverne

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter samt ændring i driftskapital.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af ejendomme.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningen er beregnet således:

Afkastgrad = Resultat af primær drift x 100 / 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, investeringsejendomme

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beboelse	263.076	256.664
Erhverv	142.369	134.863
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	<u>405.446</u>	<u>391.527</u>

Lejeindtægter vedrører udlejninger i Danmark.

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Driftsomkostninger	67.581	63.154
Hensat til indvendig vedligeholdelse	1.694	1.751
Hensat til udvendig vedligeholdelse	9.437	9.437
Vedligeholdelse ud over hensat	31.969	35.207
Særindretning af erhvervslejemål	-1.091	-603
Vedligeholdelse, indvendig	778	1.193
Anden vedligeholdelse	4	4
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	<u>110.372</u>	<u>110.142</u>

Note 4

Administrationsomkostninger	2023	2022
Administrationshonorar til PKA A/S	9.223	8.036
Lovpligtig revision	251	381
Øvrige administrationsomkostninger	24.877	23.168
Administrationsomkostninger i alt	34.351	31.585

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

Andre finansielle poster	2023	2022
Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	397	197
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.003
Andre finansielle indtægter i alt	397	1.199
Andre finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	0	8
Andre finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	19.370	0
Andre finansielle omkostninger i alt	19.370	8

Note 6

Årets resultat	2023	2022
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til overført overskud	-43.173	261.144
Resultatdisponering i alt	-43.173	261.144

Note 13
Reguleringer

	2023	2022
Værdireguleringer ejendomme	300.638	78.848
Avance ved ejendomssalg	-15.716	-89.000
Andre finansielle omkostninger	19.370	8
Andre finansielle indtægter	-397	-1.199
	303.895	-11.343

Note 14
Ændring i driftsresultat

	2023	2022
Ændring i tilgode lejere	-467	4.268
Ændring i andre tilgodehavender	-23.425	-3.877
Modtagne forudbetalinger fra lejere	-21	23
Ændring i anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	-6.220	4.308
Periodeafgrænsninger	105	-9
	-30.027	4.714

PENNEO

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

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

Jannie Rechnagel

Dirigent

Serienummer: 38760243-3cb3-47a2-aa41-fbe780465cfe

IP: 148.64.xxx.xxx

2024-04-28 20:33:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: COYZW-PH46Q-S13MA-ES1L3-U8EK2-QE7VP

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/validator**