

Datterselskap og regnskapsføring

Siri Lunde Heggebø
09.12.2025



Agenda

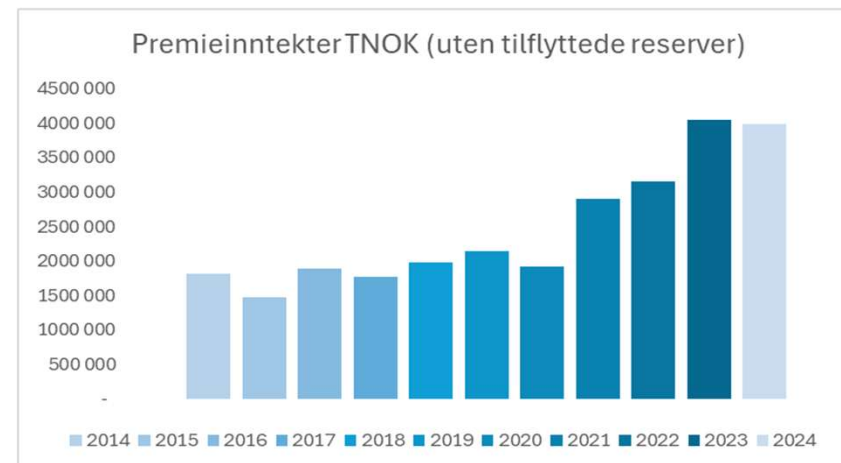
- Konsernet PKH
- Datterselskaper i Danmark
- Eiendomsdøtre og eiendomsforvaltning
- Regnskap og rapportering
- Den kollektive kompetansen



Konsernet PKH

Konsernet PKH

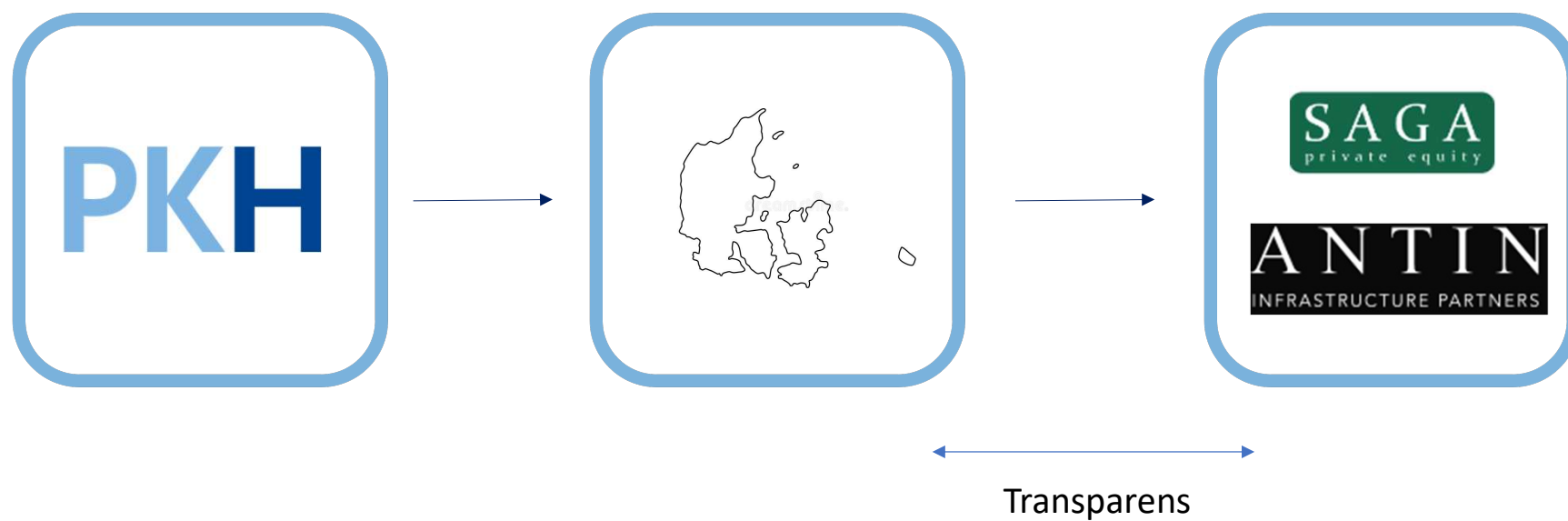
- 6 sponsorer - helseforetak i hovedstadsregionen
- 26 årsverk
- ca. 54 mrd. i kapital til forvaltning
 - Egen forvaltning
- ca. 39 mrd. i premiereserve
- ca. 110.000 medlemskap
- 23 Datter- og tilknyttede selskaper





Datterselskaper i Danmark

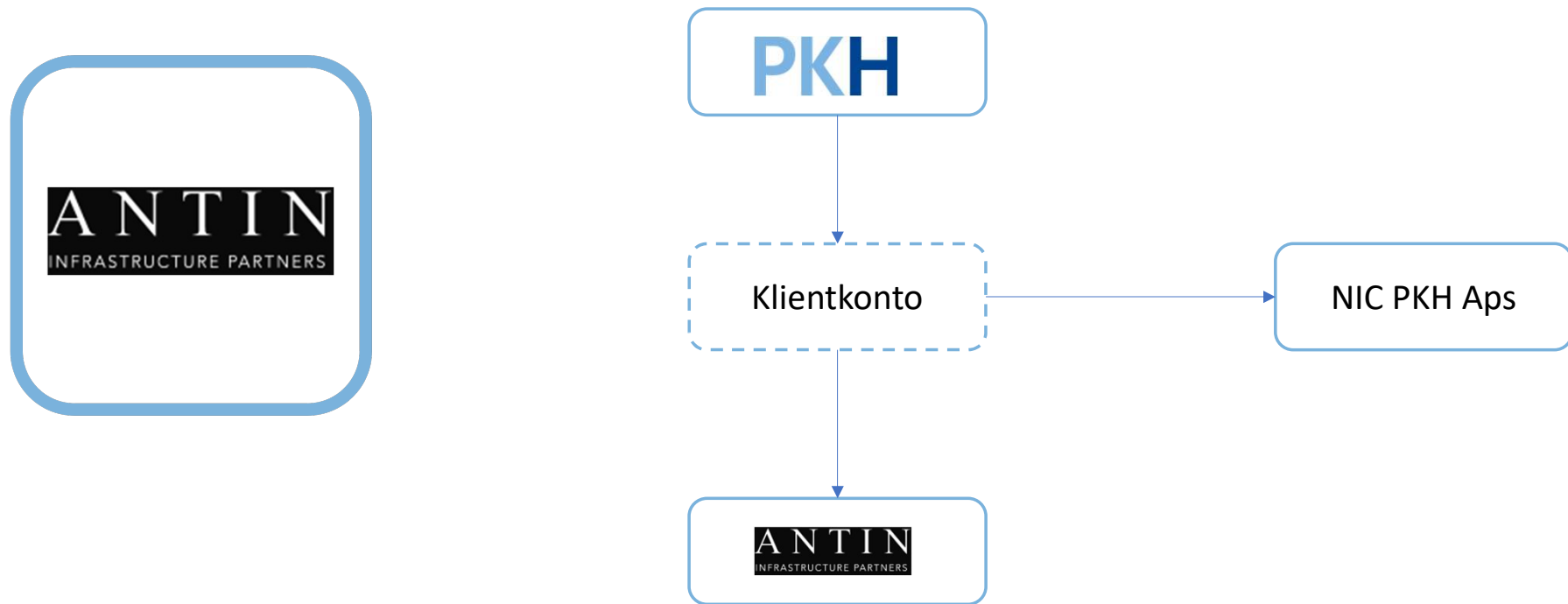
Hvorfor danske datterselskaper?



Danske datterselskaper



Hele investeringen gjennom datterselskap



Eiendomsdøtre og eiendomsforvaltning

Organisering av eiendomsforvaltningen i PKH

- **Tre eksterne eiendomsforvaltere**
 - Forvalterne håndterer drift, regnskap og daglige funksjoner for eiendomsselskapene
- **PKH har egen eiendomsforvalter som følger opp:**
 - prospekter og mulige kjøp
 - gjennomføring av transaksjoner
 - drift og utvikling av eksisterende eiendommer



- **Tett koordinering mellom PKH og forvalterne sikrer kvalitet og styring**

Utvikling av eiendommer

Oppgradering kan utløses av mange forhold: teknisk tilstand, nye leietakerkrav, tomgang, ineffektiv planløsning eller verdipotensial



- PKH gjennomfører oppgraderinger gjennom en strukturert prosess – fra analyse til gjennomføring
- Vi samarbeider tett med eiendomsforvaltere, rådgivere, prosjektledelse og megler
- Ombruk, energioptimalisering og bærekraft inngår som standard vurdering
- Som kapitalsterk og langsiktig eier kan PKH starte arbeid før full utleie – strategisk fordel

Transaksjoner – kjøp av eiendomsselskaper

- Parallell vurdering av selskap og bygg
- Tverrfaglig due diligence
- Teknisk levetid og planlagte tiltak avgjør økonomien
- Strukturvalg
- Latent skatt
- Eiendomsinvesteringer av en viss størrelse vurderes av PKHs investeringskomité



Transaksjoner – salg av eiendomsselskaper



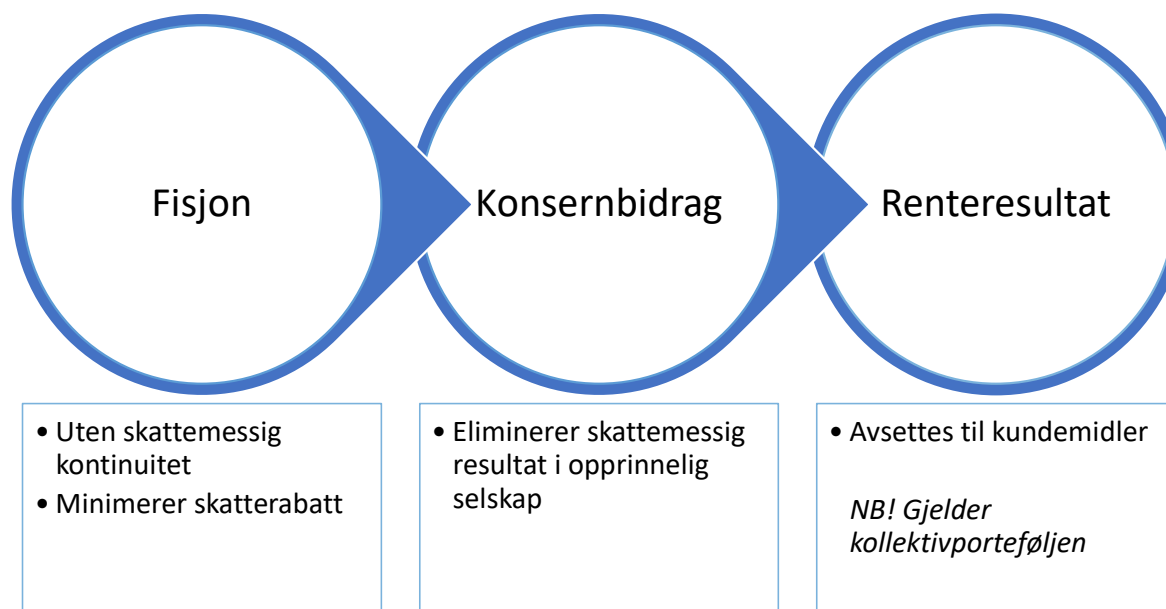
- Rydde og avklare regnskap, kontrakter og forpliktelser før salg
- Klargjøre eiendom og datarom for kjøpers gjennomgang
- Definere salgsstrategi og prisforventning
- Håndtere forhold som påvirker pris: teknisk tilstand, leietakerforhold, investeringsbehov
- Ivareta god informasjonsflyt og tydelig dokumentasjon

Transaksjoner – salg av eiendomsselskaper

- Ved ordinært aksjesalg krever kjøper ofte skatterabatt
 - skyldes lavt skattemessig avskrivningsgrunnlag
 - Markedspraksis: 10 % rabatt av differansen mellom markedsverdi og skattemessige verdier
- Fisjon før salg til skattemessig diskontinuitet gjør at skattemessige verdier blir tilnærmet markedsverdi
- Resultat: PKH får full markedspris – kjøper får avskrivningsgrunnlag



Transaksjoner – salg av eiendomsselskaper



Regnskap og rapportering

Konsolidering

PKH har vurdert konsolidering etter regnskapsloven § 3-8 og kommet til at det ikke gir merverdi for regnskapsbrukerne. Datterselskapene våre er rene investeringsselskaper, og en konsolidering ville i stor grad gitt tekniske omklassifiseringer uten å endre totalbildet. I stedet bruker vi egenkapitalmetoden, som gir et riktig og hensiktsmessig uttrykk for verdiene.



Regnskap



- **I regnskapet verdsettes datterselskaper etter egenkapitalmetoden**
- Informasjon om datterselskaper gis i noter
- Egenkapitalmetoden benytter virkelig verdi av bygg iht. IFRS
- Vi verdivurderer byggene ved årsslutt
- Korrekt periodisering, avstemming og dokumentasjon er avgjørende for kvalitet
- God informasjonsflyt mellom forvaltere og PKH sikrer presise rapporteringstall

Avkastningsrapportering

- **Avkastning beregnes basert på estimert salgsverdi av selskapet samt kapitalflyt mellom selskapet og PKH**
 - Estimert salgspris tar utgangspunkt i eiendomsverdi og arbeidskapital
 - Vi beregner ikke skatterabatt for eiendomsdøtre i kollektivporteføljen
- **Eiendomsverdi oppdateres ved årsslutt basert på ekstern takst**
- **Modellen er sammenlignbar med hvordan eiendomsfondene beregner VEK**



Den kollektive kompetansen

– nøkkelen til gode prosesser

Faktorene som gjør oss gode

- Samspill mellom eiendomsforvaltning, økonomi og jus
- Tidlig involvering gir bedre beslutninger
- Riktig informasjonsflyt = færre overraskelser
- Eksterne partnere som viktig del av kvaliteten



Telefon: 22 42 50 00
E-post: pkh@pkh.no
Webseite: www.pkh.no
Adresse: Karenslyst allé 49, 0278 Oslo



nær - nøktern - nyttig

Besøk oss på vår hjemmeside www.pkh.no for mer informasjon

