

**PenSam Erhvervsejendomme ApS**  
c/o Fokus Asset Management A/S  
Bomhusvej 13, 1.th.  
2100 København Ø

**Årsrapport for 2020**  
28. regnskabsår

**CVR-nr. 16 44 24 88**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. februar 2021

---

Anne Dorthe Lillelund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Side

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Den interne revisions revisionspåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5

### Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8
Hoved- og nøgletal .....	10

### Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis .....	11
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2020 .....	14
Balance pr. 31. december 2020 .....	15
Egenkapitalopgørelse 1. januar – 31. december 2020.....	17
Pengestrømsopgørelse .....	18
Noter.....	19

## **PenSam Erhvervsejendomme ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for PenSam Erhvervsejendomme ApS.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 16. februar 2021

#### **Direktion**

Carsten Grøhn  
Adm. direktør

Christian Bonde Pedersen  
Direktør

Johnna Else Thygesen  
Direktør

## **PenSam Erhvervsejendomme ApS**

### **Den interne revisions revisionspåtegning**

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for PenSam Erhvervsejendomme ApS giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

#### **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 regnskabet 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 nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Den udførte revision**

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at regnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores revision har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder og er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i regnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et regnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af regnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Farum, den 16. februar 2021

Palle Mortensen  
Revisionschef

## PenSam Erhvervsejendomme ApS

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### Til kapitalejeren i PenSam Erhvervsejendomme ApS

##### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og 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 årsregnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. 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 regnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

##### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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 16. februar 2021

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822

Claus Christensen  
Statsautoriseret revisor  
mne33687

## PenSam Erhvervsejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	PenSam Erhvervsejendomme ApS c/o Fokus Asset Management A/S Bomhusvej 13, 1.th. 2100 København Ø
CVR-nr.	16 44 24 88
Stiftelsesdato	25. september 1992
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Carsten Grøhn, Adm. direktør Christian Bonde Pedersen, Direktør Johnna Else Thygesen, Direktør
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr. 33771231
<b>Intern revision</b>	Palle Mortensen Revisionschef
<b>Administrationsselskab</b>	Fokus Asset Management A/S Bomhusvej 13, 1. th. 2100 København Ø

## PenSam Erhvervsejendomme ApS

### Ledelsesberetning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre, eje og drive fast ejendom.

Selskabet har i regnskabsåret forestået driften af følgende ejendomme:

Aarhus, Tangen 4

Ballerup, Borupvang 7 og 9

København Ø, Provianthuset/Sandkaj

Randers, Østergade 12

Porteføljen består af både bolig- og erhvervsejendomme.

#### 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.

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi efter de retningslinjer, der er fastsat i Bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser. Selskabet anvender Discounted Cash Flow (DCF-metoden). Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-metoden, opgøres ud fra en systematisk vurdering og baseres på nutidsværdien af ejendommenes forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for hver ejendom individuelt fastsat forrentningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation.

#### Usædvanlige forhold

Udbredelsen af COVID-19 i løbet af regnskabsåret nødvendiggjorde en række restriktioner fra de danske myndigheder, som har haft mere eller mindre indflydelse på en række brancher.

Det har imidlertid ikke haft væsentlig økonomisk indflydelse på selskabet i 2020, og det er ledelsens vurdering at det ikke vil få væsentlig økonomisk betydning for selskabet i det kommende år.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for regnskabsperioden 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et overskud på kr. 91.061.233, mod et overskud på kr. 97.426.449 i 2019. Selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 1.489.739.746, og en egenkapital på kr. 1.297.686.019.

Udlejningen har i lighed med tidligere år været på et stabilt niveau.

Dagsværdien på ejendommene følger udviklingen på ejendomsmarkedet og den samlede værdi af ejendomsporteføljen pr. 31. december 2020 ligger på niveau med sidste år.

Årets resultat lever op til forventningerne til året og anses som tilfredsstillende.



## **PenSam Erhvervsejendomme ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Forsknings- og udviklingsaktiviteter**

Der er ingen forsknings- og udviklingsaktiviteter i selskabet.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er i tiden fra 31. december 2020 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

#### **Forventninger til fremtiden**

Udlejningsaktiviteten forventes det kommende år at være på et stabilt niveau, således at der forventes et driftsresultat før værdiregulering og finansielle indtægter og udgifter på niveau med tidligere år.

## PenSam Erhvervsejendomme ApS

### Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

*Hovedtal er i tusinder.*

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsætning	43.377	45.122	56.845	58.720	46.972
Resultat af ordinær drift	38.384	40.827	48.183	49.739	39.211
Indtjeningsbidrag / EBITDA	37.584	49.344	167.429	88.639	88.895
Resultat af finansielle poster	-1.337	-1.203	-1.625	-1.770	-1.832
Årets resultat	91.061	97.426	180.583	99.557	87.533
Balancesum	1.489.737	1.464.560	1.393.948	1.743.955	1.651.412
Årets netto investering i matr.anlægsaktiver	0	-40	-375.409	8.452	94.914
Egenkapital i alt	1.297.686	1.261.625	1.189.198	1.526.615	1.427.058
Overskudsgrad (%)	86,61	109,14	294,54	150,95	189,25
Afkastningsgrad (%)	2,52	3,36	12,01	5,08	5,38
Soliditetsgrad (%)	87,11	86,14	85,31	87,54	86,41
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	7,12	7,95	13,30	6,74	6,57

## **PenSam Erhvervsejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for PenSam Erhvervsejendomme ApS for regnskabsperioden 1. januar 2020 - 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C (mellem).

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

I posten indgår nettolejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendomme.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendomme og administration.

#### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

I posten indgår beløb (afskrivninger på anlæg), der dækkes af leje via serviceregnskaber.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes med en forholdsmæssig andel af de associerede virksomheders resultat.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger består af renter af indestående i banker og kreditinstitutter samt mellemværende med tilknyttede virksomheder.

#### **Skat af årets resultat**

Da selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskattelovens §3A, opgjort på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

## **PenSam Erhvervsejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Balancen**

##### **Investerings ejendomme**

Måling af ejendommene til dagsværdi er foretaget efter Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser og er opgjort efter DCF-metoden. Indregning af værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden på 10 år. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

##### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og måles til nominel værdi.

##### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og øvrige lovbestemte egenkapitalposter.

##### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

##### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

## **PenSam Erhvervsejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### **Forklaring af nøgletal**

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

## PenSam Erhvervsejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		43.377.468	45.222.356
Andre eksterne omkostninger		<u>-4.893.523</u>	<u>-4.295.360</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>38.483.945</b>	<b>40.926.996</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-900.098</u>	<u>8.417.189</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>37.583.847</b>	<b>49.344.185</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		54.814.572	49.284.775
Finansielle indtægter	1	2.548	48.300
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.339.734</u>	<u>-1.250.811</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>91.061.233</u></b>	<b><u>97.426.449</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	3		

**PenSam Erhvervsjendomme ApS****Balance 31. december 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	<u>871.264.902</u>	<u>872.165.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>871.264.902</u></b>	<b><u>872.165.000</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	<u>585.348.590</u>	<u>542.534.018</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>585.348.590</u></b>	<b><u>542.534.018</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.456.613.492</u></b>	<b><u>1.414.699.018</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		42.423	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	6.655.777
Andre tilgodehavender		36.598	200.000
Periodeafgrænsningsposter	6	<u>0</u>	<u>4.512.995</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>79.021</u></b>	<b><u>11.368.772</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>33.044.233</u></b>	<b><u>38.492.021</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>33.123.254</u></b>	<b><u>49.860.793</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>1.489.736.746</u></b>	<b><u>1.464.559.811</u></b>

PenSam Erhvervsjendomme ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		266.000.000	266.000.000
Overført resultat		1.031.686.019	940.624.786
Udbytte for regnskabsåret		0	55.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.297.686.019</b>	<b>1.261.624.786</b>
Gæld til kreditinstitutter		166.291.191	173.269.376
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>166.291.191</b>	<b>173.269.376</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		7.300.048	7.355.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	4.027.523
Anden gæld		3.899.345	4.022.677
Deposita og forudbetalt leje		14.560.143	14.260.449
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>25.759.536</b>	<b>29.665.649</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>192.050.727</b>	<b>202.935.025</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.489.736.746</b>	<b>1.464.559.811</b>
Personale	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Ejerskab	11		
Nærtstående parter	12		



## PenSam Erhvervsejendomme ApS

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2019	<b>266.000.000</b>	<b>898.198.337</b>	<b>25.000.000</b>	<b>1.189.198.337</b>
Betalt udbytte	0	0	-25.000.000	-25.000.000
Årets resultat	0	42.426.449	55.000.000	97.426.449
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>266.000.000</b>	<b>940.624.786</b>	<b>55.000.000</b>	<b>1.261.624.786</b>
Betalt udbytte	0	0	-55.000.000	-55.000.000
Årets resultat	0	91.061.233	0	91.061.233
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>266.000.000</b>	<b>1.031.686.019</b>	<b>0</b>	<b>1.297.686.019</b>

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i flere klasser og består af anparter af kr. 1 eller multipla heraf. Ingen anparter har særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Saldo primo	266.000.000	266.000.000	266.000.000	266.000.000	246.000.000
Årets tilgang	0	0	0	0	20.000.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>266.000.000</b>	<b>266.000.000</b>	<b>266.000.000</b>	<b>266.000.000</b>	<b>266.000.000</b>

## PenSam Erhvervsejendomme ApS

### Pengestrømsopgørelse

	2020 kr.	2019 kr.
Årets resultat	91.061.233	97.426.449
Regulering af dagsværdi	900.098	-9.336.000
Regulering af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-54.814.572	-49.284.775
Øvrige reguleringer	1.337.186	1.202.511
Ændringer i driftskapital	7.438.590	5.977.994
<b>Pengestrøm fra drift før finansielle poster</b>	<b>45.922.535</b>	<b>45.986.179</b>
Renteindbetalinger og lignende	2.548	48.300
Renteudbetalinger og lignende	-1.339.734	-1.250.811
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>44.585.349</b>	<b>44.783.668</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-40.000
Salg af materielle anlægsaktiver	0	0
Modtaget udbytte	12.000.000	0
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>12.000.000</b>	<b>-40.000</b>
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-7.033.137	-7.023.245
Udbetalt udbytte	-55.000.000	-25.000.000
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-62.033.137</b>	<b>-32.023.245</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>-5.447.788</b>	<b>12.720.423</b>
Likvider, primo	38.492.021	25.771.598
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>33.044.233</b>	<b>38.492.021</b>

Likvider består af kassebeholdning og indestående i banker og kreditinstitutter.

Noter

	<b>2020</b> kr.	<b>2019</b> kr.
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter	2.548	48.300
	<b>2.548</b>	<b>48.300</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.339.734	1.250.811
	<b>1.339.734</b>	<b>1.250.811</b>
<b>3. Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	55.000.000
Overført resultat	91.061.233	42.426.449
	<b>91.061.233</b>	<b>97.426.449</b>

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	687.153.145	687.113.145
Tilgang i årets løb	0	40.000
Afgang i årets løb	0	0
	<u>687.153.145</u>	<u>687.153.145</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		
Dagsværdireguleringer primo	185.011.855	175.675.855
Årets reguleringer	-900.098	9.336.000
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	0
	<u>184.111.757</u>	<u>185.011.855</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		
	<u>871.264.902</u>	<u>872.165.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		

## PenSam Erhvervsjendomme ApS

### Noter

Note 4, fortsat

Ejendommene er optaget til dagsværdi. Målingen af dagsværdien er foretaget efter Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser og er opgjort efter DCF-metoden. Indregning af værdireguleringen medtages i resultatopgørelsen.

Til fastsættelse af dagsværdien er anvendt følgende centrale forudsætninger:

Beregningsmetode:

Det er DCF metoden, der er anvendt i forbindelse med beregning af dagsværdien. Diskonteringsperioden udgør 10 år og en terminalperiode.

Anvendt afkastkrav: 3,5% - 6,0%

Anvendt inflationstakt: 0,92%

Dagsværdi ved ændring i afkastkrav +/- 0,25%:

+ 0,25%: kr. 821.865.752

- 0,25%: kr. 927.046.271

Ejendommenes areal udgør 37.112 kvm. Dagsværdien udgør i gns. kr. 23.476 per kvm.

Beliggenhed og anvendelse:

Tangen 4, Aarhus, erhvervsudlejning

Borupvang 7 og 9, Ballerup, erhvervsudlejning

Provianthuset/Sandkaj, København Ø, boligejendom

Østergade 12, Randers, erhvervsudlejning

Tomgang:

Ejendommene er fuldt udlejede, hvorfor der ikke indgår strukturel tomgang i dagsværdiberegningerne.

Terminalværdi:

Af dagsværdien udgør terminalværdien kr. 599.101.885, svarende til 69% af den samlede værdi.

## 5. Oplysninger om kapitalandele i associerede virksomheder

*Associerede virksomheder*

**Navn**

Havneholmen P/S

Komplementarselskabet Havneholmen ApS

**Hjemsted**

Kgs. Lyngby

Kgs. Lyngby

**Ejerandel i %**

50,00

50,00

Noter

	2020 kr.	2019 kr.	
<b>6. Periodeafgrænsningsposter</b>			
Forudbetalt forsikring	0	32.139	
Forudbetalte omkostninger	0	4.480.856	
	<hr/>	<hr/>	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>4.512.995</b>	
	<hr/>	<hr/>	
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	166.291.191	7.300.048	138.846.967
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>166.291.191</b>	<b>7.300.048</b>	<b>138.846.667</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

**8. Personale**

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen, hvortil der ikke er udbetalt vederlag.

**9. Eventualforpligtelser**

Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

**10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på kr. 456.994.664 er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre forpligtelser end det i regnskabet anførte.

**11. Ejerskab**

Hele virksomhedskapitalen ejes af PenSam Pension forsikringsaktieselskab, cvr.nr. 14 63 89 03:

Med hjemstedsadressen:  
Jørgen Knudsens Vej 2  
3520 Farum

Årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for PenSam Holding A/S, cvr.nr. 12 62 95 32.

**Noter**

**12. Nærtstående parter**

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

PenSam Pension forsikringsaktieselskab  
PenSam Holding A/S

Med hjemstedsadresse:  
Jørgen Knudsens Vej 2  
3520 Farum

samt

FOA - Fag og Arbejde

Med hjemstedsadresse:  
Staunings Plads 1-3  
1790 København V