

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

Årsrapport for 2021
29. regnskabsår

CVR-nr. 16 44 24 88

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. januar 2022

Michael Rønnelund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	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 2021

Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2021	14
Balance pr. 31. december 2021	15
Egenkapitalopgørelse 1. januar – 31. december 2021	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter.....	19

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. januar 2022

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 28. januar 2022

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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter ("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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. januar 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

Claus Christensen
Statsautoriseret revisor
mne33687

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	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 2021 - 31. december 2021
Direktion	Carsten Grøhn, Adm. direktør Christian Bonde Pedersen, Direktør Johnna Else Thygesen, Direktør
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr. 33771231
Intern revision	Palle Mortensen Revisionschef
Administrationsselskab	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 2021, 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 2021 - 31. december 2021 udviser et overskud på kr. 145.160.213, mod et overskud på kr. 91.061.233 i 2020. Selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 1.585.636.401, og en egenkapital på kr. 1.567.846.232.

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

Dagsværdien på ejendommene følger udviklingen på ejendomsmarked og den samlede værdi af ejendomsporteføljen pr. 31. december 2021 ligger på niveau med sidste år.

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

Risikoforhold

Da den primære aktivitet er at eje ejendomme, er værdien af selskabets investeringer påvirket af efterspørgslen på ejendomsmarkedet udtrykt ved investorernes forventninger til lejeniveau samt afkastkrav. De generelle risici ved udviklingen på ejendomsmarkedet søges minimeret ved en diversificeret sammensætning af porteføljen både ud fra ejendomstype og geografisk placering.

Ledelsesberetning

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der er ingen forsknings- og udviklingsaktiviteter i selskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i tiden fra 31. december 2021 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.

Den fortsatte spredning af COVID-19 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder. Det vurderes, at selskabets drift kun i begrænset omfang er berørt af de gennemførte restriktioner.

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

Hovedtal er i tusinder.

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsætning	46.971	43.377	45.122	56.845	58.720
Resultat af ordinær drift	39.876	38.484	40.827	48.183	49.739
Indtjeningsbidrag / EBITDA	79.131	37.584	49.344	167.429	88.639
Resultat af finansielle poster	-2.956	-1.337	-1.203	-1.625	-1.770
Årets resultat	145.160	91.061	97.426	180.583	99.557
Balancesum	1.585.636	1.489.737	1.464.560	1.393.948	1.743.955
Årets netto investering i materielle anlægsaktiver	268	0	-40	-375.409	8.452
Egenkapital i alt	1.567.846	1.297.686	1.261.625	1.189.198	1.526.615
Overskudsgrad (%)	168,83	86,84	109,14	294,54	150,95
Afkastningsgrad (%)	9,34	6,20	6,73	12,01	5,08
Soliditetsgrad (%)	90,99	87,11	86,14	85,31	87,54
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	10,46	7,12	7,95	13,30	6,74

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Hoved- og nøgletal

Regnskabsklasse

Årsrapporten for PenSam Erhvervsejendomme ApS for regnskabsperioden 1. januar 2021 - 31. december 2021 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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningerne foretages efter DCF metoden, som indeholder regnskabsmæssige skøn, som kan være behæftet med en vis usikkerhed. Skønnene vedrører blandt andet fremtidige betalingsstrømme samt diskonteringsrente.

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.

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Hoved- og nøgletal

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

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.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsejendomme 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 ejendommenes 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.

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Hoved- og nøgletal

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.

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	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		46.970.716	43.377.468
Andre eksterne omkostninger		<u>-7.094.281</u>	<u>-4.893.523</u>
Bruttoresultat		39.876.435	38.483.945
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		<u>39.254.983</u>	<u>-900.098</u>
Driftsresultat		79.131.418	37.583.847
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		68.984.537	54.814.572
Finansielle indtægter	1	0	2.548
Finansielle omkostninger	2	<u>-2.955.742</u>	<u>-1.339.734</u>
Årets resultat		<u>145.160.213</u>	<u>91.061.233</u>
Forslag til resultatdisponering	3		

PenSam Erhvervsejendomme ApS**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>910.788.000</u>	<u>871.264.902</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>910.788.000</u>	<u>871.264.902</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	<u>634.333.127</u>	<u>585.348.590</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>634.333.127</u>	<u>585.348.590</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.545.121.127</u>	<u>1.456.613.492</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.428	42.423
Andre tilgodehavender		185.279	36.598
Periodeafgrænsningsposter	6	<u>64.628</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>255.335</u>	<u>79.021</u>
Likvide beholdninger		<u>40.259.939</u>	<u>33.044.233</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>40.515.274</u>	<u>33.123.254</u>
Aktiver i alt		<u>1.585.636.401</u>	<u>1.489.736.746</u>

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		267.000.000	266.000.000
Overført resultat		1.250.846.232	1.031.686.019
Udbytte for regnskabsåret		50.000.000	0
Egenkapital i alt		1.567.846.232	1.297.686.019
Gæld til kreditinstitutter		0	166.291.191
Langfristede gældsforpligtelser		0	166.291.191
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	7.300.048
Anden gæld		2.683.871	3.899.345
Deposita og forudbetalt leje		15.106.298	14.560.143
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		17.790.169	25.759.536
Gældsforpligtelser i alt		17.790.169	192.050.727
Passiver i alt		1.585.636.401	1.489.736.746
Personale	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Ejerskab	10		
Nærtstående parter	11		

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksom- hedskapi- tal	Overkurs ved emission	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	266.000.000	0	940.624.786	55.000.000	1.261.624.786
Betalt udbytte	0	0	0	-55.000.000	-55.000.000
Årets resultat	0	0	91.061.233	0	91.061.233
Egenkapital 31. december 2020	266.000.000	0	1.031.686.019	0	1.297.686.019
Egenkapital 1. januar 2021	266.000.000	0	1.031.686.019	0	1.297.686.019
Kapitalforhøjelse 22.3.2021	1.000.000	124.000.000	0	0	125.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	-124.000.000	219.160.213	50.000.000	145.160.213
Egenkapital 31. december 2021	267.000.000	0	1.250.846.232	50.000.000	1.567.846.232

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:

	2021	2020	2019	2018	2017
Saldo primo	266.000.000	266.000.000	266.000.000	266.000.000	266.000.000
Kapitalforhøjelse 22.3.2021	1.000.000	0	0	0	0
Saldo ultimo	267.000.000	266.000.000	266.000.000	266.000.000	266.000.000

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Pengestrømsopgørelse

	2021 kr.	2020 kr.
Årets resultat	145.160.213	91.061.233
Regulering af dagsværdi	-39.254.983	900.098
Regulering af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-68.984.537	-54.814.572
Øvrige reguleringer	2.955.742	1.337.186
Ændringer i driftskapital	-845.633	7.438.590
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	39.030.802	45.922.535
Renteindbetalinger og lignende	0	2.548
Renteudbetalinger og lignende	-2.955.742	-1.339.734
Pengestrøm fra driftsaktivitet	36.075.060	44.585.349
Køb af materielle anlægsaktiver	-268.115	0
Modtaget udbytte	20.000.000	12.000.000
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	19.731.885	12.000.000
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-173.591.239	-7.033.137
Kapitalforhøjelse	125.000.000	0
Udbetalt udbytte	0	-55.000.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-48.591.239	-62.033.137
Ændringer i likvider	7.215.706	-5.447.788
Likvider, primo	33.044.233	38.492.021
Likvider, ultimo	40.259.939	33.044.233

Likvider består af kassebeholdning og indestående i banker og kreditinstitutter.

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter	0	2.548
	0	2.548
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.955.742	1.339.734
	2.955.742	1.339.734
3. Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000.000	0
Overkurs ved emission	-124.000.000	0
Overført resultat	219.160.213	91.061.233
	145.160.213	91.061.233
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	687.153.145	687.153.145
Tilgang i årets løb	268.115	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	687.421.260	687.153.145
Dagsværdireguleringer primo	184.111.757	185.011.855
Årets reguleringer	39.254.983	-900.098
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	223.366.740	184.111.757
Regnskabsmæssig værdi ultimo	910.788.000	871.264.902

PenSam Erhvervsjendomme ApS

Noter

Note 4, fortsat

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årigt drifts- og vedligeholdelsesbudget samt estimat for terminalåret.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktsforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt generelle renteniveau.

Selskabets ejendomme er beliggende:

Tangen 4, Aarhus

Borupvang 7 og 9, Ballerup

Proviianthuset/Sandkaj, København Ø

Østergade 12, Randers

Der er anvendt et afkastkrav på erhverv på 5,42% ultimo 2021 mod et anvendt afkastkrav på 5,41% ultimo 2020 og på boliger 3,25% i 2021 mod et anvendt afkastkrav på 3,50% i 2020. Værdien af ejendomme for erhverv udgør ultimo 2021 kr. 15.386 pr. kvm. mod kr. 15.586 pr. kvm. ultimo 2020 og værdien af ejendomme for boliger udgør kr. 45.285 i 2021 mod kr. 40.760 pr. kvm. i 2020.

Værdiregulering, som indregnes i resultatopgørelsen udgør 39.255 t.kr.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 1,85% som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25% point pr. ejendom vil reducere den samlede ejendomsværdi af ejendommen med t.kr. 53.527.

5. Kapitalandele i associerede virksomheder

	2021 kr.	2020 kr.
Kostpris primo	463.846.685	463.846.685
Tilgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	463.846.685	463.846.685
Værdireguleringer primo	121.501.905	78.640.064
Korrektion til tidligere år	-77.985	77.985
Årets værdireguleringer	69.062.522	54.783.856
Modtaget udbytte	-20.000.000	-12.000.000
Dagsværdireguleringer ultimo	170.486.442	121.501.905
Regnskabsmæssig værdi ultimo	634.333.127	585.348.590

PenSam Erhvervsjendomme ApS

Noter

Note 5, fortsat

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %
Havneholmen P/S	Kgs. Lyngby	50,00
Komplementarselskabet Havneholmen ApS	Kgs. Lyngby	50,00

	2021 kr.	2020 kr.
6. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	64.628	0
Saldo ultimo	64.628	0

7. Personale

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

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

10. 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.

11. 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