

# PenSam Erhvervsejendomme ApS

Jørgen Knudsens Vej 2

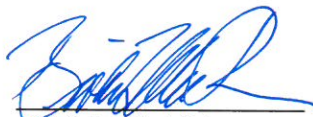
3520 Farum

CVR-nr. 16442488

## Årsrapport for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

27. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. april 2020



Birthe Ullbæk Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den interne revisions revisionspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Hoved- og nøgletal	10
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	21

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for PenSam Erhvervsjendomme 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 23. april 2020


### Direktion



Carsten Grøhn  
Adm. direktør



Christian Bonde Pedersen  
Direktør



Johanna Else Thygesen  
Direktør

## Den interne revisions revisionspåtegning

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for PenSam Erhvervsjendomme ApS giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Erhvervsjendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 23. april 2020



Palle Mortensen

Revisionschef

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i PenSam Erhvervsjendomme ApS

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Erhvervsjendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 23. april 2020

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231



Erik Stener Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
mne9947



Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822

## PenSam Erhvervsjendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	PenSam Erhvervsjendomme ApS Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum
CVR-nr.	16442488
Stiftelsesdato	25. september 1992
Hjemsted	Furesø
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
<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>	Cobblestone A/S Gammel Køge Landevej 57, 3. sal 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at skabe et afkast til ejerne ved at investere i ejendomme.

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 forsikringsselskaber 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 ejendommens forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for hver ejendom individuelt fastsat forrentningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for regnskabsperioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et overskud på kr. 97.426.449, mod et overskud på kr. 180.583.123 i 2018. Selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 1.464.559.811, og en egenkapital på kr. 1.261.624.786.

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

Dagsværdien på ejendommene er steget og følger udviklingen på ejendomsmarkedet, hvor salgspriserne vurderes at være stigende. Regulering af ejendommens dagsværdi har medført en positiv regulering af det samlede resultat for året.

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

### Risici

Da den primære aktivitet er at eje ejendomme, er værdien af selskabets investeringer påvirket af efterspørgslen på ejendomsmarkedet udtrykt ved investorenes 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.

Selskabet ejer en portefølje af danske bolig- og erhvervsejendomme, som er geografisk placeret i og omkring de større byer i Danmark.

### Samfundsansvar

Selskabets primære ansvarsområde er at tilbyde attraktive lejemål til lejerne samtidig med, at der leveres et tilfredsstillende afkast til ejerne.

Selskabets samfundsansvar er nedskrevet i en samlet politik for hele PenSam og kan læses på PenSam's hjemmeside.



## Ledelsesberetning

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der er ingen forsknings- og udviklingsaktiviteter i selskabet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket en hastig spredning i Danmark og resten af verden af sygdommen Covid-19, som har nødvendiggjort en række restriktioner fra myndighederne. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen og den udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for selskabet.

Der er i tiden fra 31. december 2019 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold i øvrigt, 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 ejendomsdriftsresultat på kr. 41.678.000 for udlejningsaktiviteten eksklusive finansielle indtægter og udgifter.

Den hastige spredning af sygdommen 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. Det forventes, at værdiansættelsen af selskabets ejendomme kan påvirkes i nedadgående retning. Det er dog ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af de økonomiske konsekvenser på nuværende tidspunkt.

## Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:  
*Hovedtal er i tusinder.*

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsætning	45.122	56.845	58.720	46.972	42.487
Resultat af ordinær drift	40.827	48.183	49.739	39.211	37.696
Indtjeningsbidrag / EBITDA	49.244	167.429	88.639	88.895	101.341
Resultat af finansielle poster	-1.203	-1.625	-1.770	-1.832	-1.148
Årets resultat	97.426	180.583	99.557	87.533	100.481
Balancesum	1.464.560	1.393.948	1.743.955	1.651.412	1.491.196
Årets netto investering i matr.anlægsaktiver	-40	-375.409	8.452	94.914	379.288
Egenkapital i alt	1.261.625	1.189.198	1.526.615	1.427.058	1.237.720
Overskudsgrad (%)	109,14	294,54	150,95	189,25	238,52
Afkastningsgrad (%)	3,36	12,01	5,08	5,38	6,80
Soliditetsgrad (%)	86,14	85,31	87,54	86,41	83,00
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	7,95	13,30	6,74	6,57	9,14

**Resultatopgørelse**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		45.122.356	56.845.053
Andre eksterne omkostninger		-4.295.360	-8.662.161
<b>Bruttoresultat</b>		<b>40.826.996</b>	<b>48.182.892</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		100.000	100.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		8.417.189	119.246.396
<b>Driftsresultat</b>		<b>49.344.185</b>	<b>167.529.288</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		49.284.775	14.678.904
Finansielle indtægter	1	48.300	0
Finansielle omkostninger	2	-1.250.811	-1.625.069
<b>Årets resultat</b>		<b>97.426.449</b>	<b>180.583.123</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	3		

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>872.165.000</u>	<u>862.789.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>872.165.000</u></b>	<b><u>862.789.000</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	<u>542.534.018</u>	<u>493.249.243</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>542.534.018</u></b>	<b><u>493.249.243</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.414.699.018</u></b>	<b><u>1.356.038.243</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	133.985
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.655.777	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	11.891.178
Andre tilgodehavender		200.000	106.167
Periodeafgrænsningsposter	6	<u>4.512.995</u>	<u>6.970</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>11.368.772</u></b>	<b><u>12.138.300</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>38.492.021</u></b>	<b><u>25.771.598</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>49.860.793</u></b>	<b><u>37.909.898</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>1.464.559.811</u></b>	<b><u>1.393.948.141</u></b>

PenSam Erhvervsjendomme ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		266.000.000	266.000.000
Overført resultat		940.624.786	898.198.337
Udbytte for regnskabsåret		55.000.000	25.000.000
		<u>1.261.624.786</u>	<u>1.189.198.337</u>
<b>Egenkapital i alt</b>			
Gæld til kreditinstitutter		173.269.376	180.660.001
		<u>173.269.376</u>	<u>180.660.001</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		7.355.000	6.987.620
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.027.523	3.156
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.022.677	2.868.616
Periodeafgrænsningsposter	8	0	61.357
Deposita		14.260.449	14.169.054
		<u>29.665.649</u>	<u>24.089.803</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>			
		<u>202.935.025</u>	<u>204.749.804</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>			
		<u>1.464.559.811</u>	<u>1.393.948.141</u>
<b>Passiver i alt</b>			
Personale	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		
Ejerskab	12		
Nærtstående parter	13		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	266.000.000	1.192.615.214	68.000.000	1.526.615.214
Betalt udbytte	0	0	-518.000.000	-518.000.000
Årets resultat	0	-294.416.877	475.000.000	180.583.123
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<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 31. december 2019</b>	<b>266.000.000</b>	<b>940.624.786</b>	<b>55.000.000</b>	<b>1.261.624.786</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:

	2019	2018	2017	2016	2015
Saldo primo	266.000.000	266.000.000	266.000.000	246.000.000	190.000.000
Årets tilgang	0	0	0	20.000.000	56.000.000
<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>246.000.000</b>



**Pengestrømsopgørelse**

	2019 kr.	2018 kr.
Årets resultat	97.426.449	180.583.123
Regulering af dagsværdi	-9.336.000	-68.878.271
Regulering af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-49.284.775	-14.678.904
Øvrige reguleringer	1.202.511	1.625.069
Ændringer i driftskapital	5.977.994	9.436.286
<b>Pengestrøm fra drift før finansielle poster</b>	<b>45.986.179</b>	<b>108.087.303</b>
Renteindbetalinger og lignende	48.300	0
Renteudbetalinger og lignende	-1.250.811	-1.625.069
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>44.783.668</b>	<b>106.462.234</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-40.000	-16.353
Salg af materielle anlægsaktiver	0	375.425.624
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-40.000</b>	<b>375.409.271</b>
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-7.023.245	-6.973.110
Udbetalt udbytte	-25.000.000	-518.000.000
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-32.023.245</b>	<b>-524.973.110</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>12.720.423</b>	<b>-43.101.605</b>
Likvider, primo	25.771.598	68.873.203
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>38.492.021</b>	<b>25.771.598</b>

Likvider består af kassebeholdning og indestående i banker og kreditinstitutter.

**Noter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter	48.300	0
	<u>48.300</u>	<u>0</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.250.811	1.625.069
	<u>1.250.811</u>	<u>1.625.069</u>
<b>3. Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	55.000.000	25.000.000
Ekstraordinært udbytte	0	450.000.000
Overført resultat	42.426.449	-294.416.877
	<u>97.426.449</u>	<u>180.583.123</u>

**Noter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	687.113.145	929.013.101
Tilgang i årets løb	40.000	16.353
Afgang i årets løb	0	-241.916.309
	<u>687.153.145</u>	<u>687.113.145</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		
Dagsværdireguleringer primo	175.675.855	240.306.899
Årets reguleringer	9.336.000	68.878.271
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-133.509.315
	<u>185.011.855</u>	<u>175.675.855</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		
	<u>872.165.000</u>	<u>862.789.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		

## Noter

Note 2, 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: 4,25% - 5,75%

Anvendt inflationstakt: 1,04%

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

+ 0,25%: kr. 828.269.000

- 0,25%: kr. 921.079.000

Ejendommenes areal udgør 37.112 kvm. Dagsværdien udgør i gns. kr. 23.500 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. 553.523.000, svarende til 63% af den samlede værdi.

Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen den 31. december 2019. Det betyder, at den af ledelsen foretagne vurdering af dagsværdierne pr. 31. december 2019 er baseret på de af ledelsen forventede fremtidige pengestrømme pr. 31. december 2019, som kan være forskellige fra de forventninger til fremtidige pengestrømme, som ledelsen har på tidspunktet for godkendelse af årsrapporten.

## 5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

*Associerede virksomheder*

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

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>6. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	32.139	0
Forudbetalte omkostninger	4.480.856	6.970
<b>Saldo ultimo</b>	<b>4.512.995</b>	<b>6.970</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	173.269.376	7.355.000	146.309.000
	<b>173.269.376</b>	<b>7.355.000</b>	<b>146.309.000</b>

## 8. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter	0	61.357
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>61.357</b>

## 9. Personaleomkostninger

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

## 10. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

## 11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på kr. 471.725.000 er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.

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

## 12. Ejerskab

Hele virksomhedskapitalen ejes af PenSam Liv 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

### 13. Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

PenSam Liv forsikringsaktieselskab  
PenSam Holding A/S

Med hjemstedsadresse:  
Jørgen Knudsens Vej 2  
3520 Farum

samt

FOA - Fag og Arbejde

Med hjemstedsadresse:  
Stauings Plads 1-3  
1786 København V



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for PenSam Erhvervsejendomme ApS for regnskabsperioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Måling af ejendommene til dagsværdi er foretaget efter Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber 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 ejendommens 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

**PenSam Erhvervsejendomme ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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".