

## PenSam Erhvervsejendomme II P/S

c/o Fokus Asset Management A/S  
Østbanegade 123  
2100 København Ø

### Årsrapport for perioden

1. januar - 31. december 2022

CVR nr.: 16 44 24 88  
30. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 7. februar 2023

---

Dirigent: Marie Vilsøe Mayntzhusen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den interne revisions revisionspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	9
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	18

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabsoplysninger

Virksomheden	PenSam Erhvervsejendomme II P/S c/o Fokus Asset Management A/S Østbanegade 123 2100 København Ø
CVR-nr.	16 44 24 88
Stiftelsesdato	25. september 1992
Regnskabsår	30. regnskabsår
Regnskabsperiode	1. januar - 31. december 2022
Hjemsted	København
Bestyrelse	Johnna Else Thygesen, Formand Christian Bonde Pedersen Jacob Østergaard Skyum
Direktion	Jacob Østergaard Skyum
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr. 33 77 12 31
Intern revision PenSam	Palle Mortensen, Revisionschef
Administrationselskab	Fokus Asset Management A/S Østbanegade 123 2100 København Ø
Moderselskab	PenSam Pension forsikringsaktieselskab Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum

## PÅTEGNINGER

### Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for PenSam Erhvervsejendomme II P/S.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. februar 2023

#### Direktion

Jacob Østergaard Skyum  
Direktør

#### Bestyrelse

Johnna Else Thygesen  
Formand

Christian Bonde Pedersen

Jacob Østergaard Skyum

## PÅTEGNINGER

### Den interne revisions revisionspåtegning

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for PenSam Erhvervsjendomme II P/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Erhvervsjendomme II P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 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 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 7. februar 2023

Palle Mortensen  
Revisionschef

## PÅTEGNINGER

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til kapitalejeren i PenSam Erhvervsejendomme II P/S

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Erhvervsejendomme II P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 årsregnskab 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 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.

## PÅTEGNINGER

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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 7. februar 2023

#### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822

Claus Christensen  
Statsautoriseret revisor  
mne33687

## LEDELSESBERETNING

### Ledelsesberetning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udvikling af ejendomme, eventuelt via datterselskaber, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Selskabet har i regnskabsåret forestået driften af følgende ejendomme:

Aarhus, Tangen 4  
Ballerup, Borupvang 7 og 9  
København Ø, Provianthuset/Sandkaj 25 og 27  
Randers, Østergade 12  
Frederiksberg, Peter Bangs vej 24-28  
Frederiksberg, Peter Bangs vej 36-38  
København, Farvergade 10  
København, H.C. Andersens Boulevard 38  
København, Linnegade  
Frederiksberg, Finsensvej 6D

Porteføljen består af både bolig- og erhvervsejendomme.

PenSam Erhvervsejendomme II P/S er et 100% ejet datterselskab af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og indgår i PenSam Holding A/S' koncernregnskab.

For at forenkle selskabsstrukturen i koncernen, har man som et led i omstruktureringen, ændret selskabsform fra ApS til P/S med regnskabsmæssig virkning pr. 29. maj 2022. Man har dertil også lavet en fusion mellem PenSam Erhvervsejendomme II P/S, Farvergade 10 P/S, HCA 38 P/S og Peter Bangsvej P/S, med PenSam Erhvervsejendomme II P/S som fortsættende selskab. Fusionen er gennemført med regnskabsmæssig virkning pr. 1. juni 2022. Endvidere har selskabet frasolgt sin kapitalandel i Havneholmen P/S. Transaktionen er intern og er foretaget som en strukturel tilpasning i PenSam.

#### 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 baseret på nutidsværdien af ejendommenes forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for hver ejendom fastsat forretningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation.

#### Usædvanlige forhold

Der er vedtaget ændringer i lejeloven pr. 30. september 2022, som sætter et loft på huslejeregulering på maksimalt 4%. Lejere som har været reguleret efter nettoprisindekset i 2022, vil derfor få en mindre regulering af lejen pr. 1. januar 2023. Denne begrænsning gælder som udgangspunkt frem til 1. januar 2024.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 udviser et resultat på DKK 102.988.336 og anses for tilfredsstillende, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på DKK 1.820.100.630, og en egenkapital på DKK 1.785.628.190.

Ejendommen Farvergade 10 er i 2022 blevet totalrenoveret og i den forbindelse har der været flere kapitalforhøjelser. Renoveringen af ejendommen forventes at være afsluttet i 2023.

Dagsværdien på ejendommene er steget blandt andet som følge af investeringer og renoveringer. Regulering af ejendommenes dagsværdi har medført en positiv regulering af det samlede resultat for året.

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



## LEDELSEBERETNING

### Ledelsesberetning (fortsat)

#### Risikoforhold

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

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.

#### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der er ingen forsknings- og udviklingsaktiviteter i selskabet.

#### Påvirkning af det eksterne miljø

Der er udarbejdet vedligeholdelsesplaner for hver enkelt ejendom, hvilket sikrer unødigt nedslidning tillige at ejendommene står i vedligeholdet stand.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i tiden fra 31. december 2022 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. Der forventes et ejendomsdriftsresultat før værdiregulering og finansielle indtægter og udgifter på bedre niveau end tidligere, da Farvergade bliver færdig og kommer i drift.

## LEDELSESBERETNING

### Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:  
Hovedtal er i hele tusinde.\*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsætning	75.355	67.122	58.594	55.552	67.107
Bruttoresultat	60.415	53.076	50.826	50.206	57.202
Driftsresultat/ EBITDA	94.391	114.196	25.258	67.592	178.294
Resultat af finansielle poster	-894	-3.228	-1.459	-1.363	-1.637
Årets resultat	102.988	179.952	78.613	115.513	191.336
Balancesum	1.820.101	2.416.406	2.072.432	1.687.412	1.607.411
Årets nettoinvesteringer i materielle anlægsaktiver	46.144	174.244	0	-40	375.409
Egenkapital i alt	1.785.628	2.381.464	1.865.512	1.477.999	1.397.486
Overskudsgrad (%)	125,26	170,13	43,11	121,67	265,69
Afkastningsgrad (%)	5,19	4,73	1,22	4,01	11,09
Soliditetsgrad (%)	98,11	98,55	90,02	87,59	86,94
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	4,94	8,47	4,70	8,03	12,26

\* Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansforeningens "Recommendations & Ratios".

Hoved- og nøgletalsoversigtens sammenligningstal er tilpasset i forbindelse med fusionerne i 2022, således at tallene afspejler den samlede fusionerede virksomhed.

Overskudsgrad =	$\frac{\text{Driftsresultat/ EBITDA}}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad =	$\frac{\text{Driftsresultat/ EBITDA}}{\text{Balancesum}}$
Soliditetsgrad =	$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Balancesum}}$
Egenkapitalens forrentning =	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## ÅRSREGNSKAB

### Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

DKK

	Note	2022	2021
Nettoomsætning		75.355.397	67.121.738
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-14.940.045</u>	<u>-14.046.136</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>60.415.352</b>	<b>53.075.602</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	5	<u>33.975.324</u>	<u>61.120.125</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>94.390.676</b>	<b>114.195.727</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6	9.491.475	68.984.538
Finansielle indtægter	2	987	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-894.802</u>	<u>-3.227.807</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>102.988.336</u></b>	<b><u>179.952.458</u></b>
Forslag til resultatdisponering	4		

## ÅRSREGNSKAB

### Balance pr. 31. december

DKK	Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>1.736.900.000</u>	<u>1.656.780.999</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.736.900.000</u></b>	<b><u>1.656.780.999</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	<u>0</u>	<u>634.333.130</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>634.333.130</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>1.736.900.000</u></b>	<b><u>2.291.114.129</u></b>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser		1.086.747	5.428
Andre tilgodehavender		8.375	6.224.556
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>83.796</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>1.095.122</u></b>	<b><u>6.313.780</u></b>
Likvide beholdninger		<u>82.105.508</u>	<u>118.977.712</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>83.200.630</u></b>	<b><u>125.291.492</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>1.820.100.630</u></b>	<b><u>2.416.405.621</u></b>

## ÅRSREGNSKAB

### Balance pr. 31. december

DKK	Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		267.000.000	267.000.000
Overført resultat		1.436.628.190	2.064.464.457
Foreslået udbytte for regnskabsåret		82.000.000	50.000.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>1.785.628.190</u></b>	<b><u>2.381.464.457</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		253.095	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		158.722	4.894.256
Deposita og forudbetalt leje		29.597.818	24.847.302
Anden gæld		4.462.805	5.199.606
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>34.472.440</u></b>	<b><u>34.941.164</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>34.472.440</u></b>	<b><u>34.941.164</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>1.820.100.630</u></b>	<b><u>2.416.405.621</u></b>
Pengestrømsopgørelse - Øvrige reguleringer	7		
Pengestrømsopgørelse - Ændring i driftskapital	8		
Nærtstående parter	9		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		

## ÅRSREGNSKAB

### Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

DKK	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar 2022	267.000.000	2.064.464.457	50.000.000	2.381.464.457
Betalt ordinært udbytte	0	0	-50.000.000	-50.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-648.824.603		-648.824.603
Årets resultat	0	20.988.336	82.000.000	102.988.336
<b>Egenkapital pr. 31. december 2022</b>	<b><u>267.000.000</u></b>	<b><u>1.436.628.190</u></b>	<b><u>82.000.000</u></b>	<b><u>1.785.628.190</u></b>

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

## ÅRSREGNSKAB

### Pengestrømsopgørelse

DKK

	2022	2021
Årets resultat	102.988.336	179.952.458
Regulering af værdiregulering af investeringsejendomme	-33.975.324	-61.120.125
Regulering af indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-9.491.475	-68.984.538
Øvrige reguleringer	7 893.815	3.220.605
Ændringer i driftskapital	8 4.749.934	4.383.907
<b>Pengestrøm fra drift før finansielle poster</b>	<b>65.165.286</b>	<b>57.452.307</b>
Renteindbetalinger og lignende	987	0
Renteudbetalinger og lignende	-894.802	-3.227.807
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>64.271.471</b>	<b>54.224.500</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-46.143.677	-174.244.243
Modtaget udbytte	22.000.000	20.000.000
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-24.143.677</b>	<b>-154.244.243</b>
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	0	-173.591.239
Kapitalforhøjelse	0	343.900.000
Udbetalt udbytte	-76.999.998	-8.000.000
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-76.999.998</b>	<b>162.308.761</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>-36.872.204</b>	<b>62.289.018</b>
Likvider, primo	118.977.712	56.688.694
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>82.105.508</b>	<b>118.977.712</b>

Likvider består indestående i banker og kreditinstitutter.

## ÅRSREGNSKAB

### Noter

DKK

#### 1. Andre eksterne omkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	987	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>987</b>	<b>0</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	-894.802	-3.227.807
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-894.802</b>	<b>-3.227.807</b>
<b>4. Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	82.000.000	50.000.000
Overført resultat	20.988.336	129.952.458
<b>Forslag til resultatdisponering i alt</b>	<b>102.988.336</b>	<b>179.952.458</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.414.348.619	1.240.104.376
Tilgang i året	46.143.677	174.244.243
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.460.492.296</b>	<b>1.414.348.619</b>
Regulering til dagsværdi primo	242.432.380	181.312.255
Årets reguleringer	33.975.324	61.120.125
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>276.407.704</b>	<b>242.432.380</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.736.900.000</b>	<b>1.656.780.999</b>

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.



## ÅRSREGNSKAB

### Noter (fortsat)

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

Selskabets ejendomme er beliggende:

Farvergade 10, København K  
 Tangen 4, Aarhus  
 Borupvang 7 og 9, Ballerup  
 Provianthuset / Sandkaj, København Ø  
 Østergade 12, Randers  
 H.C. Andersens Boulevard 38, København V  
 Linnésgade 25, København K  
 Finsensvej 6 D-F, Frederiksberg  
 Peter Bangs Vej 24-28, Frederiksberg  
 Peter Bangs Vej 34-36, Frederiksberg

Der er anvendt et afkastkrav på erhvervsejendomme på mellem 3,40% og 6,00% ultimo 2022 mod 3,40% og 6,00% ultimo 2021 og på boliger er der anvendt et afkastkrav på 3,25% i 2022 mod 3,25% i 2021. Værdien for erhvervsejendomme udgør ultimo 2022 DKK 28.536 pr. kvm. mod DKK 21.323 pr. kvm. ultimo 2021 og værdien af boligejendommen udgør ultimo 2022 DKK 46.936 pr. kvm mod DKK 45.285 pr. kvm. i 2021.

Fordeling af ejendomsværdier mellem bolig- og erhvervsejendomme	2022	2021
Boligejendomme	463.124.000	446.826.000
Erhvervsejendomme	1.273.776.000	1.055.964.000

Værdiregulering, som indregnes i resultatopgørelsen udgør DKK 33.975.324.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2,00% som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25%-point pr. ejendom vil reducere den samlede ejendomsværdi af ejendommen med DKK 114.834.000.

6. Kapitalandele i associerede virksomheder	2022	2021
Kostpris primo	463.846.686	463.846.686
Afgang i året	-463.846.686	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>463.846.686</b>
Regulering til dagsværdi primo	170.486.444	121.501.906
Korrektion til tidligere år	0	-77.984
Årets reguleringer	9.491.475	69.062.522
Modtaget udbytte	-22.000.000	-20.000.000
Tilbageført værdiregulering på afhændede kapitalandele	-157.977.919	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>170.486.444</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>634.333.130</b>

### Associerede virksomheder

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

## ÅRSREGNSKAB

### Noter (fortsat)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>7. Pengestrømsopgørelse - Øvrige reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-987	0
Finansielle omkostninger	894.802	3.227.807
Andre reguleringer	0	-7.202
<b>Ændring i driftskapital i alt</b>	<b>893.815</b>	<b>3.220.605</b>
<b>8. Pengestrømsopgørelse - Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	-1.081.319	348.362
Ændring i andre tilgodehavender	6.216.181	2.355.871
Ændring i periodeafgrænsningsposter	83.796	0
Ændring i leverandører af varer og tjenesteydelser	-4.735.534	448.754
Ændring i modtagne forudbetalinger fra kunder	253.095	0
Ændring i deposita og forudbetalt leje	4.750.516	3.421.247
Ændring i anden gæld	-736.801	-2.190.327
<b>Ændring i driftskapital i alt</b>	<b>4.749.934</b>	<b>4.383.907</b>

### 9. Nærtstående parter

PenSam Erhvervsjendomme II P/S er et 100% ejet datterselskab af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og årsrapporten for selskabet indgår i PenSam Holding A/S' koncernregnskab, Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum, CVR. Nr. 12 62 95 32.

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

PenSam Pension forsikringsaktieselskab, Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum

PenSam Holding A/S, Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum

FOA - Fag og Arbejde, Staunings Plads 1-3, 1790 København V

Selskabet har endvidere valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7. Der er ikke fundet sådanne transaktioner sted.

### 10. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti, leje- og leasingforpligtelser eller andre forpligtelser ud over det i regnskabet anførte.

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse, som kan blive udløst ved ændringer i momsforholdene.

## ÅRSREGNSKAB

### Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for PenSam Erhvervsejendomme II P/S for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C (mellemstor).

Årsrapporten er aflagt i hele danske kroner.

#### Generelt

Selskabet er, som omtalt i ledelsesberetningen, i år omdannet fra et ApS til et P/S, og er således nu et skattetransparent skattesubjekt og ikke længere omfattet af selskabsskatteoven § 3A. Forholdet har ikke medført ændringer til resultat eller egenkapital, og anvendt regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til sidste år.

For så vidt angår de i ledelsesberetningen omtalte fusioner er sammenligningstal tilpasset hertil.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder af-skrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

#### Virksomhedssammenslutning

PenSam Erhvervsejendomme II P/S er fusioneret med HCA 38 P/S, Farvergade 10 P/S og Peter Bangs Vej P/S. Fusionen er gennemført efter sammenlægningsmetoden, hvorefter sammenligningstal og hovedtal er tilpasset, som om de fusionerede selskaber har været sammenlagt fra og med den tidligste regnskabsperiode, der indgår i årsregnskabet. Stamkapitalen er uændret.

Hjemsted for fusionerede selskaber:

Peter Bangs Vej P/S, Frederiksberg

HCA 38 P/S, København

Farvergade 10 P/S, København

PenSam Erhvervsejendomme II P/S, Farum

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

I posten indgår nettolejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

##### Andre eksterne omkostninger

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

## ÅRSREGNSKAB

### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme 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 poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt, derfor indregnes der ikke skat i årsregnskabet. Selskabets skattepligtige indkomst beskattes hos kapitalejerne og forpligtelserne påhviler disse.

#### Balancen

##### Investeringsejendomme

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 selskabskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

##### Foreslået udbytte for regnskabsåret

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.

## ÅRSREGNSKAB

### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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.

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

#### Likvid beholdninger

Likvid beholdninger omfatter indestående i kreditinstitutter.

#### Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansforeningens "Recommendations & Ratios".