

PenSam Erhvervsejendomme II P/S

c/o Fokus Nordic A/S
Østbanegade 123
2100 København Ø

Årsrapport for perioden

1. januar - 31. december 2023

CVR nr.: 16 44 24 88
31. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. februar 2024

Dirigent: Marie Vilsøe Mayntzhusen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den interne revisions revisionspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	9
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	19

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsoplysninger

Virksomheden	PenSam Erhvervsejendomme II P/S c/o Fokus Nordic A/S Østbanegade 123 2100 København Ø
CVR-nr.	16 44 24 88
Stiftelsesdato	25. september 1992
Regnskabsår	31. regnskabsår
Regnskabsperiode	1. januar - 31. december 2023
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
Administrationsselskab	Fokus Nordic 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 2023 for PenSam Erhvervsjendomme 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2024

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 Erhvervsejendomme II P/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Erhvervsejendomme II P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 6. februar 2024

Palle Mortensen
Revisionschef

PÅTEGNINGER

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

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Erhvervsjendomme II P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 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 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 6. februar 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen
Statsautoriseret revisor
mne33687

Jesper Otto Edelbo
Statsautoriseret revisor
mne10901

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:

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

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.

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-modellen, opgøres ud fra en systematisk vurdering og baseret på nutidsværdien af ejendommens 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, for boligejendomme, som sætter et loft på huslejeregulering på maksimalt 4%. Denne begrænsning gælder som udgangspunkt frem til 1. januar 2024.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 udviser et resultat på DKK -86.009.933, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på DKK 1.947.229.057, og en egenkapital på DKK 1.877.618.257.

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

Årets resultat før værdiregulering og finansielle poster, anses som tilfredsstillende og overgår sidste års forventninger. På grund af værdiregulering af ejendommene, er årets samlede resultat blevet påvirket negativt.

Selskabet har i forbindelse med køb af dattervirksomheden Ejendomsselskabet Blegdamsvej 124 P/S, gennemført en kontant kapitalforhøjelse på DKK 50.000. Den samlede selskabskapital udgør dermed pr. 31. december 2023 DKK 267.050.000.

Selskabet har en udestående betaling der relatere sig til købet af dattervirksomheden. Gælden er på DKK 27.788.320 og er klassificeret som anden gæld, hvoraf 5.963.320 forfalder efter 1 år og er klassificeret som langfristet gæld.

LEDELSESBERETNING

Ledelsesberetning (fortsat)

Risikoforhold

Selskabet ejer en portefølje af danske bolig- og erhvervsjendomme med hovedvægt på erhvervsjendomme, 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 2023 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. I 2024 forventes et resultat før værdiregulering og finansielle poster på niveau med 2023.

LEDELSESBERETNING

Hoved- og nøgletal

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsætning	85.537	75.355	67.122	58.594	55.552
Bruttoresultat	72.608	60.415	53.076	50.826	50.206
Driftsresultat/ EBITDA	-113.152	94.391	114.196	25.258	67.592
Resultat af finansielle poster	914	-894	-3.228	-1.459	-1.363
Årets resultat	-86.010	102.988	179.952	78.613	115.513
Balancesum	1.947.229	1.820.101	2.416.406	2.072.432	1.687.412
Årets nettoinvesteringer i materielle anlægsaktiver	22.200	46.144	174.244	0	-40
Egenkapital i alt	1.877.618	1.785.628	2.381.464	1.865.512	1.477.999
Overskudsgrad (%)	-132,28	125,26	170,13	43,11	121,67
Afkastningsgrad (%)	-5,81	5,19	4,73	1,22	4,01
Soliditetsgrad (%)	96,43	98,11	98,55	90,02	87,59
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	-4,70	4,94	8,47	4,70	8,03

* Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansforeningens "Recommendations and Financial ratios".

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

$$\text{Overskudsgrad} = \frac{\text{Driftsresultat/ EBITDA}}{\text{Nettoomsætning}} \times 100$$

$$\text{Afkastningsgrad} = \frac{\text{Driftsresultat/ EBITDA}}{\text{Balancesum}} \times 100$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital}}{\text{Balancesum}} \times 100$$

$$\text{Egenkapitalens forrentning} = \frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}} \times 100$$

ÅRSREGNSKAB

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

DKK

	Note	2023	2022
Nettoomsætning		85.536.786	75.355.397
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-12.928.500</u>	<u>-14.940.045</u>
Bruttoresultat		72.608.286	60.415.352
Værdiregulering af investeringsejendomme	5	<u>-185.759.830</u>	<u>33.975.324</u>
Driftsresultat		-113.151.544	94.390.676
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	6	26.227.387	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	9.491.475
Andre finansielle indtægter	2	919.685	987
Andre finansielle omkostninger	3	<u>-5.461</u>	<u>-894.802</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-86.009.933</u>	<u>102.988.336</u>
Forslag til resultatdisponering	4		

ÅRSREGNSKAB

Balance pr. 31. december

DKK

	Note	2023	2022
AKTIVER			
Investeringsejendomme	5	<u>1.573.340.000</u>	<u>1.736.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>1.573.340.000</u>	<u>1.736.900.000</u>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	<u>329.743.244</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>329.743.244</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>1.903.083.244</u>	<u>1.736.900.000</u>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser		66.639	1.086.747
Andre tilgodehavender		417.279	8.375
Periodeafgrænsningsposter		<u>123.040</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>606.958</u>	<u>1.095.122</u>
Likvide beholdninger		<u>43.538.855</u>	<u>82.105.508</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>44.145.813</u>	<u>83.200.630</u>
AKTIVER I ALT		<u>1.947.229.057</u>	<u>1.820.100.630</u>

ÅRSREGNSKAB

Balance pr. 31. december

DKK

	Note	2023	2022
PASSIVER			
Selskabskapital		267.050.000	267.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		26.227.387	0
Overført resultat		1.539.340.870	1.436.628.190
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>45.000.000</u>	<u>82.000.000</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>1.877.618.257</u>	<u>1.785.628.190</u>
Langfristet leverandørgæld af varer og tjenesteydelser	7	<u>5.963.320</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>5.963.320</u>	<u>0</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	253.095
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.057.446	158.722
Deposita og forudbetalt leje		31.478.560	29.597.818
Periodeafgrænsningsposter		1.441.702	0
Anden gæld		<u>1.669.772</u>	<u>4.462.805</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>63.647.480</u>	<u>34.472.440</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>69.610.800</u>	<u>34.472.440</u>
PASSIVER I ALT		<u>1.947.229.057</u>	<u>1.820.100.630</u>
Pengestrømsopgørelse - Øvrige reguleringer	8		
Pengestrømsopgørelse - Ændring i driftskapital	9		
Nærtstående parter	10		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11		

ÅRSREGNSKAB

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2023	267.000.000	0	0	1.436.628.190	82.000.000	1.785.628.190
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-82.000.000	-82.000.000
Betalt ekstraor- dinært udbytte	0	0	0	-30.000.000	0	-30.000.000
Kapitalforhøjelse	50.000	289.950.000	0	0	0	290.000.000
Overført til overført resultat	0	-289.950.000		289.950.000	0	0
Årets resultat	0	0	26.227.387	-157.237.320	45.000.000	-86.009.933
Egenkapital pr. 31. december 2023	267.050.000	0	26.227.387	1.539.340.870	45.000.000	1.877.618.257

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

ÅRSREGNSKAB

Pengestrømsopgørelse

DKK	Note	2023	2022
Årets resultat		-86.009.933	102.988.336
Regulering af værdiregulering af investeringsejendomme		185.759.830	-33.975.324
Regulering af indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-26.227.387	0
Regulering af indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-9.491.475
Øvrige reguleringer	8	-914.224	893.815
Ændringer i driftskapital	9	29.663.204	4.749.934
Pengestrøm fra drift før finansielle poster		102.271.490	65.165.286
Renteindbetalinger og lignende		919.685	987
Renteudbetalinger og lignende		-5.461	-894.802
Pengestrøm fra driftsaktivitet		103.185.714	64.271.471
Køb af materielle anlægsaktiver		-22.199.830	-46.143.677
Køb af finansielle anlægsaktiver		-303.515.857	0
Modtaget udbytte		0	22.000.000
Pengestrøm fra investeringsaktivitet		-325.715.687	-24.143.677
Optagelse af langfristet gæld		5.963.320	0
Kontant kapitalforhøjelse		290.000.000	0
Udbetalt udbytte		-112.000.000	-76.999.998
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		183.963.320	-76.999.998
Ændringer i likvider		-38.566.653	-36.872.204
Likvider, primo		82.105.508	118.977.712
Likvider, ultimo		43.538.855	82.105.508

Likvider består af 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.

	2023	2022
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	919.685	987
Andre finansielle indtægter i alt	919.685	987
3. Andre finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-5.461	-894.802
Andre finansielle omkostninger i alt	-5.461	-894.802
4. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	26.227.387	0
Ekstraordinært udbytte	-30.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	45.000.000	82.000.000
Overført resultat	-127.237.320	20.988.336
Forslag til resultatdisponering i alt	-86.009.933	102.988.336
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.460.492.296	1.414.348.619
Tilgang i året	22.199.830	46.143.677
Kostpris ultimo	1.482.692.126	1.460.492.296
Regulering til dagsværdi primo	276.407.704	242.432.380
Årets reguleringer	-185.759.830	33.975.324
Regulering til dagsværdi ultimo	90.647.874	276.407.704
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.573.340.000	1.736.900.000

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmodel. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årig 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.

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, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt generelle renteniveau.

Selskabets ejendomme er beliggende:

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

Der er anvendt et afkastkrav på erhvervsejendomme på mellem 4,00% og 6,50% ultimo 2023 mod 3,40% og 6,00% ultimo 2022 og på boligejendomme er der anvendt et afkastkrav på 3,75% i 2023 mod 3,25% i 2022. Værdien for erhvervsejendomme udgør ultimo 2023 DKK 26.057 pr. kvm. mod DKK 28.536 pr. kvm. ultimo 2022 og værdien af boligejendommen udgør ultimo 2023 DKK 43.938 pr. kvm mod DKK 46.936 pr. kvm. i 2022.

	2023	2022
Fordeling af ejendomsværdier mellem bolig- og erhvervsejendomme		
Boligejendomme	433.532.000	463.124.000
Erhvervsejendomme	1.139.808.000	1.273.776.000

Værdiregulering, som indregnes i resultatopgørelsen udgør DKK -185.759.830.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregningen af nutidsværdien (budget- og terminalperioden), er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2,63% som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25%-point pr. ejendom vil reducere den samlede ejendomsværdi af ejendommene med DKK 88.145.000.

Tomgangsprocenten har i løbet af året for boligejendommen været under 5,00%. Tomgangsprocenten har i løbet af året for erhvervsejendommene været under 10,00%.

ÅRSREGNSKAB

Noter (fortsat)

	2023	2022
6. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris primo	0	0
Tilgang i året	303.515.857	0
Kostpris ultimo	303.515.857	0
Værdiregulering primo	0	0
Årets reguleringer	26.227.387	0
Værdiregulering ultimo	26.227.387	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	329.743.244	0

Dattervirksomheder

Navn

Ejendomsselskabet Blegdamsvej 124 P/S
 Komplementarselskabet Blegdamsvej 124 ApS

Hjemsted

København
 København

Ejerandel i %

100,00%
 100,00%

	2023	2022
7. Langfristet leverandørgæld af varer og tjenesteydelser		
Forfald efter 5	300.000	0
Forfald mellem 1-5	5.663.320	0
Langfristet leverandørgæld af varer og tjenesteydelser i alt	5.963.320	0
8. Pengestrømsopgørelse - Øvrige reguleringer		
Andre finansielle indtægter	-919.685	-987
Andre finansielle omkostninger	5.461	894.802
Ændring i driftskapital i alt	-914.224	893.815
9. Pengestrømsopgørelse - Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	1.020.108	-1.081.319
Ændring i andre tilgodehavender	-408.904	6.216.181
Ændring i periodeafgrænsningsposter	1.318.662	83.796
Ændring i leverandører af varer og tjenesteydelser	28.898.724	-4.735.534
Ændring i modtagne forudbetalinger fra kunder	-253.095	253.095
Ændring i deposita og forudbetalt leje	1.880.742	4.750.516
Ændring i anden gæld	-2.793.033	-736.801
Ændring i driftskapital i alt	29.663.204	4.749.934

ÅRSREGNSKAB

Noter (fortsat)

10. 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.

11. 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 Erhvervsjendomme II P/S for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C (mellemstor).

Årsrapporten er aflagt i hele danske kroner.

Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 afskrivninger, 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 modellen, 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes med en forholdsmæssig andel af dattervirksomhedernes resultat.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes med en forholdsmæssig andel af den associerede virksomheds resultat.

Andre finansielle poster

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

ÅRSREGNSKAB

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Investerings ejendomme

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger 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.

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.

ÅRSREGNSKAB

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i kreditinstitutter.

Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansforeningens "Recommendations and Financial ratios".