PenSam Ejendomme ApS

Jørgen Knudsens Vej 2

3520 Farum

CVR-nr. 19215903

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

24. 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

PenSam Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for PenSam Ejendomme 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 Grønn	Christian Bonde Pedersen	Johnna Else Thygesen
Adm. direktør	Direktør	Direktør

Den interne revisions revisionspåtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for PenSam Ejendomme 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 Ejendomme 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 Ejendomme 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 Ejendomme 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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PenSam Ejendomme ApS Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum
CVR-nr.	19215903
Stiftelsesdato	29. marts 1996
Hjemsted	Furesø
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Carsten Grøhn, Adm. direktør Christian Bonde Pedersen, Direktør Johnna Else Thygesen, Direktør
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr. 33771231
Intern revision	Palle Mortensen Revisionschef
Administrationsselskab	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:

Brabrand, J.P. Larsensvej 112-128
Farum, Sejlgårdspark 1-116
Farum, Stationstorvet 1-31
Frederiksberg C.F. Richsvej 103 A-L
Hillerød, Stutmesterparken 1-26
Hillerød, Ved Store Dyrehave 2-90
Køge, Stensbjerg Huse 2-126
Roskilde, Kornvænget 29-33 m.fl.
Roskilde, Ringstedvej 16-28
Søborg, Gyngemose Parkvej 25-39
Aalborg, Lille Borgergade 19-33

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

Usædvanlige forhold
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. 170.388.790, mod et overskud på kr. 127.038.271 i 2018. Selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 2.165.688.216, og en egenkapital på kr. 2.105.587.689.

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 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.

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

Ledelsesberetning

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

Redegørelse for 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.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter
Der er ingen forsknings- og udviklingsaktiviteter i selskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Regeringen har fremlagt et forslag til ændring af boligreguleringsloven. Formålet med ændringerne er at begrænse huslejestigninger i private udlejningsejendomme, efter boligreguleringslovens §5, stk. 2., for ejendomme, der er ibrugtaget før 1992. Selskabet ejer ejendomme af denne type for kr. 990.000.000. Det vurderes, at boligforliget kan påvirke værdien af ejendommene i nedadgående retning, såfremt forslaget vedtages.

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. 81.365.000 for udlejningsaktivittten eksklusive finansielle indtægter og udgifter.

Såfremt lovforslaget som nævnt ovenfor vedtages, vil der formentlig ske en reduktion i dagsværdierne for de berørte ejendomme.

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	136.811	138.208	143.277	162.477	161.113
Resultat af ordinær drift	83.849	76.769	87.279	106.109	100.853
Indtjeningsbidrag / EBITDA	170.795	127.400	147.762	154.916	184.726
Resultat af finansielle poster	-406	-362	-430	-294	-567
Årets resultat	170.389	127.038	147.332	154.622	184.158
Balancesum	2.165.688	2.171.822	2.110.567	2.318.063	2.271.242
Årets netto investering i matr.anlægsaktiver	3.796	-102.780	-166.170	-81.044	566
Egenkapital i alt	2.105.588	2.110.199	2.053.161	2.255.829	2.205.207
Overskudsgrad (%)	124,97	92,18	103,13	95,35	114,66
Afkastningsgrad (%)	7,89	5,87	7,00	6,68	8,13
Soliditetsgrad (%)	97,22	97,16	97,28	97,32	97,09
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	8,08	6,12	6,85	6,95	8,51

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		136.811.076	138.207.688
Andre eksterne omkostninger		-52.962.165	-61.438.554
Bruttoresultat		**83.848.911**	**76.769.134**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		176.759	232.350
Andre driftsomkostninger		-2.323.298	-13.389.663
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		89.092.368	63.788.534
Driftsresultat		**170.794.740**	**127.400.355**
Finansielle indtægter	1	15.726	32.911
Finansielle omkostninger	2	-421.676	-394.995
Årets resultat		**170.388.790**	**127.038.271**

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	11.380
Investeringsejendomme	5	2.069.950.000	1.977.061.000
Materielle anlægsaktiver i alt		**2.069.950.000**	**1.977.072.380**
Anlægsaktiver i alt		**2.069.950.000**	**1.977.072.380**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		777.516	1.030.333
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.158.449	9.081.548
Andre tilgodehavender		1.131.273	27.146.616
Periodeafgrænsningsposter	6	12.082.772	727.272
Tilgodehavender		**22.150.010**	**37.985.769**
Likvide beholdninger		**73.588.206**	**156.763.664**
Omsætningsaktiver i alt		**95.738.216**	**194.749.433**
Aktiver i alt		**2.165.688.216**	**2.171.821.813**

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		944.399.000	944.399.000
Overført resultat		1.071.188.689	990.799.899
Udbytte for regnskabsåret		90.000.000	175.000.000
Egenkapital i alt		**2.105.587.689**	**2.110.198.899**
Andre hensatte forpligtelser	7	1.271.524	923.851
Hensatte forpligtelser		**1.271.524**	**923.851**
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		15.297.128	17.979.298
Periodeafgrænsningsposter	8	82.000	444.469
Deposita		43.449.875	42.275.296
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**58.829.003**	**60.699.063**
Gældsforpligtelser i alt		**58.829.003**	**60.699.063**
Passiver i alt		**2.165.688.216**	**2.171.821.813**

Personale	9
Eventualforpligtelser	10
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11
Ejerskab	12
Nærtstående parter	13

Egenkapitalopgørelse

	Virksom-hedskapi-tal	Overført resultat	Udbytte for regnskabs-året	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	944.399.000	1.038.761.628	70.000.000	2.053.160.628
Betalt udbytte	0	0	-70.000.000	-70.000.000
Årets resultat	0	-47.961.729	175.000.000	127.038.271
Egenkapital 1. januar 2019	**944.399.000**	**990.799.899**	**175.000.000**	**2.110.198.899**
Betalt udbytte	0	0	-175.000.000	-175.000.000
Årets resultat	0	80.388.790	90.000.000	170.388.790
Egenkapital 31. december 2019	**944.399.000**	**1.071.188.689**	**90.000.000**	**2.105.587.689**

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	944.399.000	944.399.000	944.399.000	944.399.000	944.399.000
Årets tilgang	0	0	0	0	0
Saldo ultimo	**944.399.000**	**944.399.000**	**944.399.000**	**944.399.000**	**944.399.000**

Pengestrømsopgørelse

	2019 kr.	2018 kr.
Årets resultat	170.388.790	127.038.271
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	11.380	27.523
Regulering af dagsværdi	-89.092.368	-63.788.534
Øvrige reguleringer	405.950	13.744.747
Ændringer i driftskapital	14.313.372	-7.956.922
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	**96.027.124**	**69.065.085**
Renteindbetalinger og lignende	15.726	32.911
Renteudbetalinger og lignende	-421.676	-394.995
Pengestrøm fra driftsaktivitet	**95.621.174**	**68.703.001**
Køb af materielle anlægsaktiver	-3.796.632	0
Salg af materielle anlægsaktiver	0	102.045.871
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	**-3.796.632**	**102.045.871**
Udbetalt udbytte	-175.000.000	-70.000.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	**-175.000.000**	**-70.000.000**
Ændringer i likvider	**-83.175.458**	**100.748.872**
Likvider, primo	156.763.664	56.014.792
Likvider, ultimo	**73.588.206**	**156.763.664**

Likvider består af kassebeholdning og indestående i banker og kreditinstitutter.

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter	15.726	32.911
	15.726	**32.911**
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	38.453
Andre finansielle omkostninger	421.676	356.542
	421.676	**394.995**
3. Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	90.000.000	175.000.000
Overført resultat	80.388.790	-47.961.729
	170.388.790	**127.038.271**
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	5.937.050	5.963.450
Afgang i årets løb	0	-26.400
Kostpris ultimo	**5.937.050**	**5.937.050**
Af- og nedskrivninger primo	-5.925.670	-5.924.547
Årets afskrivninger	-11.380	-27.523
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	26.400
Af- og nedskrivninger ultimo	**-5.937.050**	**-5.925.670**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**0**	**11.380**

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.588.059.831	1.690.813.427
Tilgang i årets løb	3.796.632	0
Afgang i årets løb	0	-102.753.596
Kostpris ultimo	**1.591.856.463**	**1.588.059.831**
Dagsværdireguleringer primo	389.001.169	337.887.573
Årets reguleringer	89.092.368	63.788.534
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-12.674.938
Dagsværdireguleringer ultimo	**478.093.537**	**389.001.169**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**2.069.950.000**	**1.977.061.000**

Noter

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

Til fastsættelse af dagsværdien er anvendt følgende centrale forudsætninger:

Beregningsmetode:
DCF metoden anvendes til med beregning af dagsværdien. Diskonteringsperioden udgør 10 år og en terminalperiode.

Anvendt afkastkrav: 4,25% - 6,00% (vægtet gennemsnit 4,60%) (2018: 4,50%-5,75% (Gennemsnitligt forrentningskrav 4,78%))
Anvendt inflationstakt: 1,04% (2018: 1,56%)

Dagsværdi ved ændring i afkastkrav +/- 0,25%:
+ 0,25%: kr. 1.960.190.000 (2018: kr. 1.884.094.000)
- 0,25%: kr. 2.192.513.000 (2018: kr. 2.080.083.000)

Ejendommenes areal udgør ca. 119.000 kvm. Dagsværdien udgør kr. 9.900 - kr. 25.800 per kvm. Gns. kr. 17.400 per kvm.

Beliggenhed:
Brabrand, J.P. Larsensvej 112-128
Farum, Sejlgårdspark 1-116
Farum, Stationstorvet 1-31
Frederiksberg C.F. Richsvej 103 A-L
Hillerød, Stutmesterparken 1-26
Hillerød, Ved Store Dyrehave 2-90
Køge, Stensbjerg Huse 2-126
Roskilde, Kornvænget 29-33 m.fl.
Roskilde, Ringstedvej 16-28
Søborg, Gyngemose Parkvej 25-39
Aalborg, Lille Borgergade 19-33

Tomgang:
Ejendommen Ringstedvej forventes fuldt udlejet fra 2023. De øvrige ejendomme forventes fuldt udlejet fra 2020.

Terminalværdi:
Af dagsværdien udgør terminalværdien kr. 1.364.833.000, svarende til 66% 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.

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
6. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	12.082.772	727.272
Saldo ultimo	**12.082.772**	**727.272**
7. Andre hensatte forpligtelser		
Indvendig vedligeholdelse i henhold til Lejelovens §22	1.271.524	923.851
Saldo ultimo	**1.271.524**	**923.851**
8. Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	82.000	444.469
Saldo ultimo	**82.000**	**444.469**

9. Personaleomkostninger

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

10. Eventualforpligtelser

Vedligeholdelsestilsvaret i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene §18 udgør kr. 26.550.596.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

12. Ejerskab

Virksomhedskapitalen ejes af Pensionskassen PenSam og PenSam Liv forsikringsaktieselskab i forholdet:

Pensionskassen PenSam, kr. 336.916.944, 35,68%

PenSam Liv forsikringsaktieselskab, kr. 607.482.056, 64,32%

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:
Staunings Plads 1-3
1786 København V

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for PenSam Ejendomme 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 ejendom.

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 afskrivninger på andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt beløb (afskrivninger på anlæg), der dækkes via serviceregnskaber.

Andre driftsomkostninger
Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg materielle anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver
Reguleringer af investeringsaktiver 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 regnskabsmæssig dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:	5-10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser
Andre hensatte forpligtelser
Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indvendig vedligeholdelse af lejemål. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

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.

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".

Overskudsgrad	=	Driftsresultat (EBIT) x 100 / Nettoomsætning
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	=	Årets resultat / Gns. egenkapital
Afkastningsgrad (%)	=	(Driftsresultat + Finansielle indtægter) X 100 / Aktiver
Soliditetsgrad (%)	=	Egenkapital X 100 / Aktiver