

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S

CVR-nr. 37 45 47 02

Langelinie Allé 43

2100 København Ø

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
afholdt den 26. februar 2019



Helle Hedeman Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

side

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestømsopgørelse	16
Noter	17

Selskabsoplysninger

Virksomheden	PensionDanmark Ejendomme Holding K/S Langelinie Allé 43 2100 København Ø Telefon: 33 74 80 00 Telefax: 33 74 80 80 CVR-nr.: 37 45 47 02 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Ejerforhold	Selskabet er 100 % ejet af: PensionDanmark, forsikringsaktieselskab Langelinie Allé 43 2100 København Ø
Direktion	Som direktør er registreret komplementar: Komplementarselskabet PensionDanmark Ejendomme ApS
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

Ledelsespåtegning

2018-10-10 10:05:15

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 for PensionDanmark Ejendomme Holding K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. februar 2019

På vegne af komplementaren,
Komplementarselskabet PensionDanmark Ejendomme ApS

Marius Møller
Direktør



I bestyrelsen:

Torben Möger Pedersen
Formand

Claus Stampe



Anders Bruun



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PensionDanmark Ejendomme Holding K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PensionDanmark Ejendomme Holding K/S for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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 regler og krav.

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 årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

København, den 26. februar 2019

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28


Lars Rhod Søndergaard

Statsaut. revisor

mne28632


Allan Lunde Pedersen

Statsaut. revisor

mne34495

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (t.kr.)	2018	2017
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	1.322.179	1.088.499
Resultat af ordinær primær drift	1.321.707	1.088.367
Resultat af finansielle poster	265.773	168.762
Årets resultat	1.587.480	1.257.128
Balancesum	22.312.573	18.515.327
Finansielle anlægsaktiver	22.312.573	18.515.327
Egenkapital	18.711.398	15.121.003
Nøgletal		
Soliditetsgrad i procent	84	82
Egenkapitalforrentning i procent	9,8	9,2

Hoved- og nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat}}{\text{Primo egenkapital} + \text{årets kapitalforøgelse}} \times 0,5$

Ledelsesberetning

Ejerforhold

Ejerforhold fremgår af note 11.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

De væsentligste aktiviteter for PensionDanmark Ejendomme Holding K/S er at besidde kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der investerer i danske ejendomme.

Koncernforhold

Selskabet er et 100 % ejet datterselskab af PensionDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab. Da PensionDanmark Ejendomme Holding K/S indgår i koncernregnskabet for PensionDanmark Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PensionDanmark Ejendomme Holding K/S-koncernen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Resultatet er et overskud på 1.587.480 tusinde kr. Årets resultat er tilfredsstillende, sammenholdt med sidste års forventet resultat på 900 mio. kr. - 1,2 mia. kr.

Årets resultat har være påvirket af salg af lejligheder i Condor Islands Brygge.

Nye produkter

Selskabet er er holdingselskab, hvis væsentligste aktivitet er at eje aktier i andre selskaber, hvorfor der ikke er nye produkter eller aktiviteter i selskabet.

Investeringer

Selskabet har i 2018 stiftet følgende selskaber:

- Aarhus Property Denmark A/S (cvr-nr: 39141000)
- Partnerselskabet Albani Torv (cvr-nr: 36168908)
- Partnerselskabet Byggefelt SH 3-3, Køge (cvr-nr: 39280175)
- Partnerselskabet Stationsalléen 40, Herlev (cvr-nr: 39321424)
- PD EJD 03 P/S (cvr-nr: 39358093)
- PD EJD 04 P/S (cvr-nr: 39358077)
- Teknikerbyen 15-45 P/S (cvr-nr: 38880942)

Kapitalberedskab

Selskabet er velkonsolideret. Soliditetsgraden er ved udgangen af 2018 opgjort til 84 pct. (2017: 82 pct.).

Fremtiden

For året 2019 forventes et overskud i niveauet 1,2 mia. kr. - 1,5 mia. kr. baseret på uændrede afkastkrav på ejendommene.

Baseret på PensionDanmarks overordnede målsætning om investeringer i ejendomme, forventes yderligere investeringer i niveauet 1-2 mia. kr. i fremtiden.

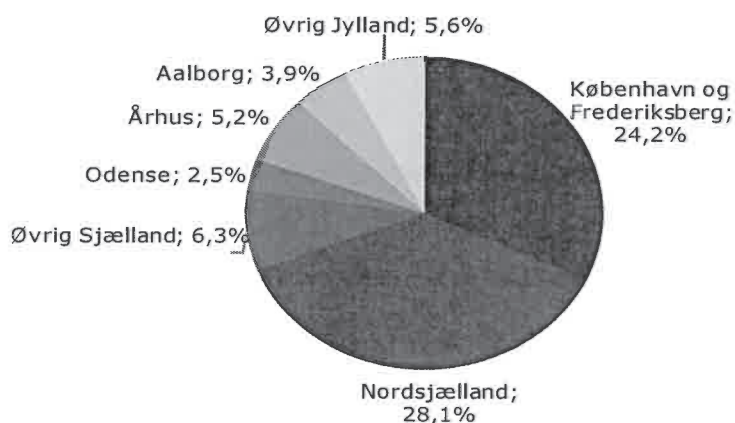
Ledelsesberetning

Risici

Generelle risici

Selskabet ejer en portefølje af danske ejendomme. Porteføljen er diversificeret sammensat både ud fra ejendomstype og geografisk placering. Størstedelen af selskabets portefølje er investeret i kontorejendomme (73 pct.). Herudover ejer selskabet boligejendomme (9 pct.), butiksejendomme (11 pct.), hoteller (6 pct.) samt OPP projekter (1 pct.). Nedenfor er den geografiske placering af selskabets eiendomsinvesteringer illustreret.

Geografiskfordeling 2018

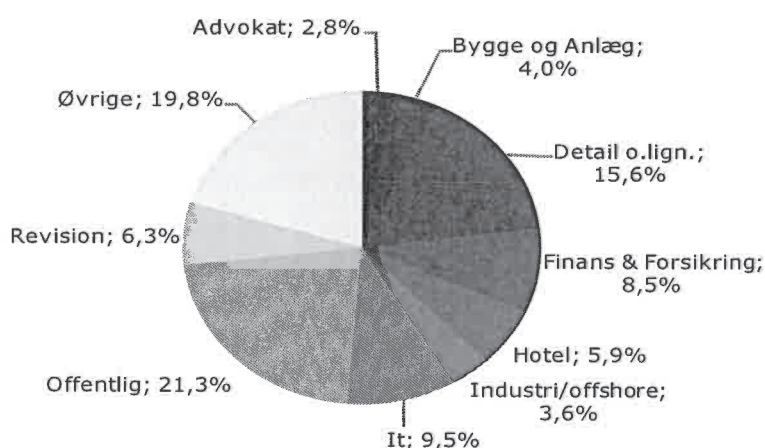


Da den primære aktivitet er at eje ejendomme er værdien af selskabets investeringer særlig påvirket af efterspørgslen på ejendomsmarkedet udtrykt ved investors afkastkrav, forventningerne til det fremtidige lejeniveau samt tomgang.

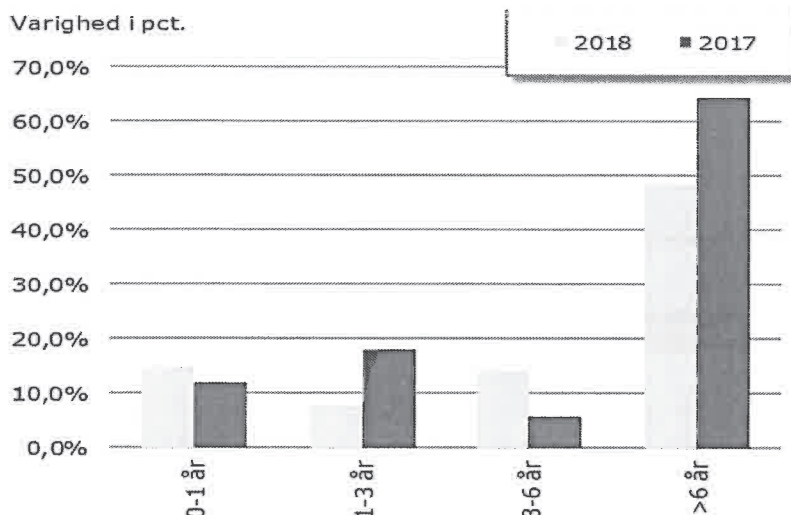
De generelle risici ved udviklingen på det danske ejendomsmarkedet søges begrænset i retningslinjerne for selskabets investeringspolitik. Selskabet investerer således primært i moderne velbeliggende erhvervsjendomme udlejet på lange lejekontrakter til solide lejere. En væsentlig del af investeringerne sker som nyopførslers.

Nedenfor er lejernes fordeling på brancher illustreret samt varigheden på de eksisterende lejekontrakter.

Branchefordeling 2018



Ledelsesberetning



Kreditrisici

Tilgodehavender i selskabet vedrører alene mellemværender med tilknyttede virksomheder. Selskabet indgår i Pensiondanmark koncernen. Eneaktionærer i selskabet er PensionDanmark Pensionforsikringsaktieselskab, som er underlagt Finanstilsynets tilsyn. Kreditrisikoen i selskabet derfor anses for at være begrænset.

Samfundsansvar

Selskabet er omfattet af PensionDanmark A/S' politikker for ansvarlige investeringer inden for menneskerettigheder, klima, miljøforhold, sociale og medarbejderforhold og anti-korruption. PensionDanmark Ejendomme Holding K/S er en del af PensionDanmark koncernen, og PensionDanmark tager aktivt ejerskab i PensionDanmark Ejendomme Holding K/S for at sikre at politikkerne overholdes.

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S har derfor ikke udarbejdet særskilte politikker for menneskerettigheder, klima, sociale og medarbejderforhold og anti-korruption. For mere information om PensionDanmarks arbejde med samfundsansvar henvises til rapport om samfundsansvar for 2018 som findes på: <https://www.pensiondanmark.com/om-os/governance/>

Forskning og udviklingsaktiviteter

Der er ingen forskning og udviklingsaktiviteter i selskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som er af væsentlig betydning for selskabets finansielle situation.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PensionDanmark Ejendomme Holding K/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (stor).

Alle beløb i årsrapporten præsenteres i hele tusinde kroner. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernforhold og nærtstående parter

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S ejes af PensionDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab, der ejer 100 pct. af aktierne i selskabet. Da PensionDanmark Ejendomme Holding K/S indgår i koncernregnskabet for PensionDanmark Holding A/S udarbejdes der ikke koncern regnskab for PensionDanmark Ejendomme Holding K/S. PensionDanmark Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PensionDanmark Holding A/S.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PensionDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab om anvendelse af fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning samt en markup. PensionDanmark varetager som led i administrationen hovedparten af de løbende ind- og udbetalinger for selskabet. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en pengemarkedsbaseret rente.

Øvrige koncerninterne transaktioner sker på markedsbaseret vilkår. Alle koncerninterne transaktioner sker på skriftligt grundlag.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet - som følge af en tidligere begivenhed - har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægterne, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat. Værdiregulering af kapitalandele, som følge af ændring i dagsværdi, medtages i resultatopgørelsen og omfatter årets urealiserede værdireguleringer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilknyttede samt associerede virksomheder.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger, fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Balance

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag eller tillæg af afskrivning på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udlån til tilknyttede og associerede virksomheder

Udlån indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, men resultatet indregnes i selskabsdeltagerens skattegrundlag. Der er således ikke indregnet aktuel eller udskudt skat i årsregnskabet.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændring i driftskapital.

Pengestrøm til investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapitalen og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse

Tusinde kr. Note	2018	2017
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.086.522	785.657
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	235.657	302.841
1 Andre eksterne omkostninger	-472	-132
Resultat før finansielle poster	1.321.707	1.088.367
2 Finansielle indtægter	270.069	171.764
3 Finansielle omkostninger	-4.295	-3.002
Andre finansielle poster i alt	265.773	168.762
Årets resultat	1.587.480	1.257.128
4 Disponering af periodens resultat	1.587.480	1.257.128

Balance

Tusinde kr. Note	2018	2017
AKTIVER		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.538.024	9.497.638
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	5.591.627	3.966.696
7 Udlån til tilknyttede virksomheder	3.140.696	3.224.368
7 Udlån til associerede virksomheder	1.042.226	1.826.625
Finansielle anlægsaktiver i alt	22.312.573	18.515.327
AKTIVER I ALT	22.312.573	18.515.327
PASSIVER		
8 Selskabskapital	14.623.478	12.620.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.568.079	2.245.900
Overført resultat	519.840	254.539
Egenkapital i alt	18.711.398	15.121.003
<i>Langfristede gældsforpligtelser</i>		
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	3.600.581	3.394.201
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.600.581	3.394.201
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
9 Gæld til tilknyttede virksomheder kortfristet	594	123
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	594	123
PASSIVER I ALT	22.312.573	18.515.327
10 Eventualforpligtelser		
11 Nærtstående parter		
12 Vederlag		

Egenkapitaloppgørelse

Tusinde kr.

	Selskabskapital	Reserve efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
1. januar 2017	12.336.630	1.157.402	85.909	13.579.941
Kapitalforøgelse	283.934			283.934
Periodens resultat		1.088.499	168.630	1.257.128
1. januar 2018	12.620.564	2.245.900	254.539	15.121.003
Kapitalforøgelse	2.002.915			2.002.915
Periodens resultat		1.322.179	265.301	1.587.480
31. december 2018	14.623.478	3.568.079	519.840	18.711.398

Pengestrømsopgørelse

Tusinde kr. Note	2018	2017
Årets resultat	1.587.480	1.257.128
13 Reguleringer	-1.322.180	-1.088.499
14 Ændring i driftskapital	1.074.921	-83.199
Pengestrømme fra driftsaktivitet	1.340.222	85.430
Køb af kapitalandele	-3.343.138	-722.687
Salg af kapitalandele	0	353.323
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-3.343.138	-369.364
Ændring i selskabskapital	2.002.915	283.934
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	2.002.915	283.934
Årets pengestrøm	0	0
Likvider primo	0	0
Likvider ultimo	0	0

Noter

Tusinde kr. Note	2018	2017
1 Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	472	132
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter til tilknyttede virksomheder	59.721	51.521
Renteindtægter til associerede virksomheder	41.786	51.547
Udbytter	168.563	68.697
	270.069	171.764
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter fra tilknyttede virksomheder	4.295	3.002
4 Disponering af periodens resultat		
Overført til overført overskud	265.301	168.630
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.322.179	1.088.499
	1.587.480	1.257.128
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	7.910.903	7.953.967
Tilgang	1.953.864	310.259
Afgang	0	-353.323
Kostpris ultimo	9.864.768	7.910.903
Værdiregulering primo	1.586.734	801.074
Årets værdiregulering	1.086.522	785.660
Værdiregulering ultimo	2.673.256	1.586.734
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	12.538.024	9.497.638

Tilknyttede virksomheder

	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, Køber	København	100,0%	616	737
Komplementarselskabet Condor Islands Brygge ApS	København	100,0%	6	112
Komplementarselskabet Ørestad 4A ApS	København	100,0%	13	173
Arhus Property Denmark A/S	København	100,0%	-48.043	252.602
Ejendomsselskabet Lauritzens Plads 1 P/S	København	100,0%	78.255	188.309
Ejendomsselskabet Lautrupparken 40-42 A/S	København	100,0%	33.498	272.408
P/S Lersø Parkallé 100, København	København	100,0%	27.251	342.880
Ejendomsselskabet Niels Bohrs Allé 185 P/S	København	100,0%	2.762	92.573
P/S Nytorv 5-7 Aalborg	København	100,0%	8.219	152.483
P/S Albani Torv 2, Odense	København	100,0%	6.668	150.379
P/S Buddingevej 272, Søborg	København	100,0%	17.605	474.780
P/S Carl Jacobsens Vej 29 og 31, Valby	København	100,0%	11.518	190.706
P/S Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby	København	100,0%	24.964	463.556
Condor Islands Brygge P/S	København	100,0%	278.150	628.857
P/S Kongevejen 495, Holte	København	100,0%	4.806	24.708
P/S Ejby Industrivej 125, Glostrup	København	100,0%	19.295	362.173
P/S Esbjerg Strand	København	100,0%	28.616	147.896
P/S Gasværksvej 21, Aalborg	København	100,0%	8.902	179.537
P/S Gyngemose Parkvej 50, søborg	København	100,0%	30.764	556.913
P/S Hansborggade 7, Haderslev	København	100,0%	-11.715	56.606
P/S Hedeager 1-5, Aarhus	København	100,0%	25.779	542.031
Himmelev A/S	København	100,0%	17.134	205.105
P/S Hummeltoftevej 14, Sorgenfri	København	100,0%	-1.016	44.153
P/S Kanalstræde 2, Holbæk	København	100,0%	3.821	72.816
P/S Kalkbrænderihavnsgade 2, København	København	100,0%	-22.233	477.255
P/S Kanaltårnene, Vejle	København	100,0%	8.606	59.220
P/S Knud Højgaards Vej 7, Søborg	København	100,0%	18.257	93.061
P/S Birkerød Kongevej 25	København	100,0%	11.661	87.359
P/S Kystvejen 29, Aarhus	København	100,0%	7.100	123.202
P/S Landskronagade 33-35, Østerbro	København	100,0%	13.316	270.336
P/S Langelinie Allé 39-43, København	København	100,0%	54.509	517.368
P/S Njalsgade 72 A, København	København	100,0%	9.627	299.156
P/S Garderhusarvej 5, Næstved	København	100,0%	7.903	121.584
P/S Nørgaardsvej 1-3, Kgs. Lyngby	København	100,0%	40.271	411.655
P/S Philip Heymans Allé 1,3 og 5, Hellerup	København	100,0%	25.387	544.539
P/S Philip Heymans Alle 7-9, Hellerup	København	100,0%	21.627	388.918
P/S Prøvestensvej 50, Helsingør	København	100,0%	8.403	122.391

Noter

Tusinde kr.

Note

2018

2017

Tilknyttede virksomheder (fortsat)	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
P/S Rosenkæret 37-39, Søborg	København	100,0%	-842	5.822
P/S Sct. Knud Park 8, Hjørring	København	100,0%	1.739	78.544
P/S Søndre Jernbanevej 18, Hillerød	København	100,0%	9.621	142.353
Seniorbolig P/S	København	100,0%	-454	32.407
P/S Matr. Nr. 356 AO, Holbæk	København	100,0%	1.426	81.360
P/S Stationsvej 10-12, Sønderborg	København	100,0%	7.110	16.012
P/S Strandvejen 44, Hellerup	København	100,0%	62.101	840.840
P/S Tobaksvejen 2, Gladsaxe	København	100,0%	20.065	122.232
P/S Vestenborg Allé 8, Nykøbing F	København	100,0%	1.941	83.679
P/S Ørestad Syd, Byggefelt 1.2, København	København	100,0%	20.373	38.765
P/S Åboulevarden 11-13, Århus	København	100,0%	11.423	36.065
PensionDanmark Ejendomme P/S	København	100,0%	14.068	107.204
P/S Kolding Åpark, Kolding	København	100,0%	6.187	6.514
P/S Klostermarken 10-12, Viborg	København	100,0%	11.810	155.396
P/S Linnés Allé 2, Taastrup	København	100,0%	12.501	183.773
P/S Dannebrogsgade	København	100,0%	-291	26.396
P/S Byggefelt SH 3-3, Køge	København	100,0%	-10.403	30.597
P/S Ole Maaløes Vej 3, København	København	100,0%	16.175	342.656
P/S Stationsalléen 40, Herlev	København	100,0%	20.072	185.984
P/S Teknikerbyen 15-45	København	100,0%	51.709	523.554

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved opgørelse af dagsværdi

- Kontorejendomme	5,00	5,07
- Detailejendomme	4,94	5,14
- Øvrige erhvervsejendomme	5,41	5,50
- Boligejendomme	4,25	4,65

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	3.307.529	2.895.102
Tilgang	1.389.274	412.428
Kostpris ultimo	4.696.803	3.307.529

Værdiregulering primo	659.166	356.327
Årets værdiregulering	235.658	302.839
Værdiregulering ultimo	894.824	659.166

Regnskabsmæssig værdi 31. december

5.591.627 3.966.696

Associerede virksomheder

ATPPD Kgs. Nytorv ApS	København	50,0%	37.044	317.152
ATPPD Lyngby A/S	København	50,0%	19.159	186.757
ATPPD Odense A/S	København	50,0%	299	84.978
ATPPD Århus A/S	København	50,0%	31.258	404.350
Ejendomsselskabet af 1. juli 2003, København	København	25,5%	72.607	1.920.085
Harbour P/S	København	45,8%	16.771	1.105.193
OPP Slagelse Sygehus P/S	København	25,0%	-1.455	105.002
OPP Retten i Svendborg P/S	København	33,3%	396	26.152
OPP Vejle P/S	København	33,3%	27.392	164.903
P/S Kronløbsøen	København	80,0%	-7.035	34.297
ATPPD Kalvebod A/S	København	50,0%	28.907	361.593
Ejendomsselskabet Portland Towers P/S	København	33,3%	-2.527	166.744
DNP-Portefølje	København	50,0%	12.833	547.167

Den gennemsnitlige afkastprocent i associerede virksomheder for året er 8,87% (2017: 9,31%)

7 Tilgodehavender

Heraf tilgodehavende hos tilknyttede og associerede virksomheder som forfalder efter et år fra balancedagen den 31. december 2018

Kostpris primo	5.050.993	4.460.643
Tilgang	1.470.489	1.895.286
Afgang	-2.338.560	-1.301.936
Kostpris ultimo	4.182.922	5.050.993

8 Selskabskapital

Selskabskapital primo	12.620.564	12.336.630
Kapitalforøgelse	2.002.915	283.934
Selskabskapital ultimo	14.623.478	12.620.564

Selskabskapitalen består af 14.623.478,453 anpartar á 1 krone.
 PensionDanmark Ejendomme Holding K/S erhvervede i 2018 2.002.914.822 stk.
 egne aktier á nominelt 1 kr. til en værdi af 2.002.914.822 kr.

Noter

Tusinde kr. Note	2018	2017
9 Gæld til tilknyttede virksomheder		
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 1 og 5 år fra balancedagen pr. 31. december 2018	3.600.581	3.394.201
Kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 0 og 12 måneder fra balancedagen pr. 31. december 2018	594	123
	3.601.175	3.394.324
10 Eventualforpligtelser		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2018.		
Selskabet har kapitalandele i selskabsskattefritaget selskaber. Hvis disse selskaber lever op til §3A udløses en udskudt skatteforpligtelse i niveau 59 mio. kr.		
11 Nærtstående parter og ejerforhold		
PensionDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab med hjemsted i København, besidder mere end 5 pct. af aktiekapitalen i selskabet og har bestemmende indflydelse.		
Transaktioner med nærtstående parter omfatter administrationsbidrag for 281 t.kr, der også anses for at indeholde vederlag til ledelsesopgaver for bestyrelse og direktion. Selskabet har ingen ansatte.		
Selskabet indgår i koncernregnskabet for PensionDanmark Holding A/S, Langelinie Alle 43, 2100 København, CVR-nr. 29 19 42 38 som største og mindste koncern. Koncernregnskabet kan rekvireres via www.pensiondanmark.com		
Komplementarselskabet PensionDanmark Ejendomme ApS, er fuldt ansvarlig deltager for selskabet og har til formål at hæfte for selskabet.		
12 Vederlag		
Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.		
13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer (uden likviditetseffekt)		
Ændring i kapitalandele i datter virksomheder	-1.086.522	-785.660
Ændring i kapitalandele i associerede virksomheder	-235.658	-302.839
	-1.322.180	-1.088.499
14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	868.071	-590.351
Ændring i kortfristet gæld	471	-69
Ændring i langfristet gæld	206.380	507.221
	1.074.921	-83.199