

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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
afholdt den 27. februar 2018



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

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

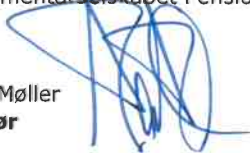
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. februar 2018

På vegne af komplementaren,
Komplementarselskabet PensionDanmark Ejendomme ApS

Marius Møller
Direktør



I bestyrelsen:

Torben Møger 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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 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 renskabsbrugerne 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 27. februar 2018

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard

Statsaut. revisor

MNE-nr. 28632



Allan Lunde Pedersen

Statsaut. revisor

MNE-nr. 34495

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletalsoversigt

Hovedtal (t.kr.)	2017	2016
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	1.088.499	356.327
Resultat af ordinær primær drift	1.088.367	1.157.209
Resultat af finansielle poster	168.762	86.102
Årets resultat	1.257.128	1.243.311
Balancesum	18.515.327	16.467.114
Finansielle anlægsaktiver	13.464.333	12.006.470
Egenkapital	15.121.003	13.579.941
Nøgletal		
Soliditetsgrad i procent	82	82
Egenkapitalforrentning i procent	9,2	9,8

Hoved- og nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten 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, forsikringsaktieselskab. 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 1.257.128 tusinde kr. Årets resultat er tilfredsstillende, sammenholdt med sidste års forventet resultat på 950.000 tusinde kr.

Årets resultat har være påvirket af salg af lejligheder i Condor Islands Brygge samt større værdistigninger for datterselskabet, P/S Hedeager.

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 2017 stiftet følgende selskaber:

- Partnerselskabet Kolding Åpark, Kolding (cvr-nr: 38405071)
- Partnerselskabet Linnés Allé, 2 Taastrup (cvr-nr: 38817000)
- Partnerselskabet Klostermarken 10-12, Viborg (cvr-nr: 38817191)
- Partnerselskabet Dannebrogsgade 1, Odense (cvr-nr: 39017008)
- PD EJD 01 P/S (cvr-nr: 39166240)

Kapitalberedskab

Selskabet er velkonsolideret. Soliditetsgraden er ved udgangen af 2017 opgjort til 82 pct. (2016: 82 pct.).

Fremtiden

For året 2018 forventes et overskud i niveauet 900 mio. kr. - 1,2 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.

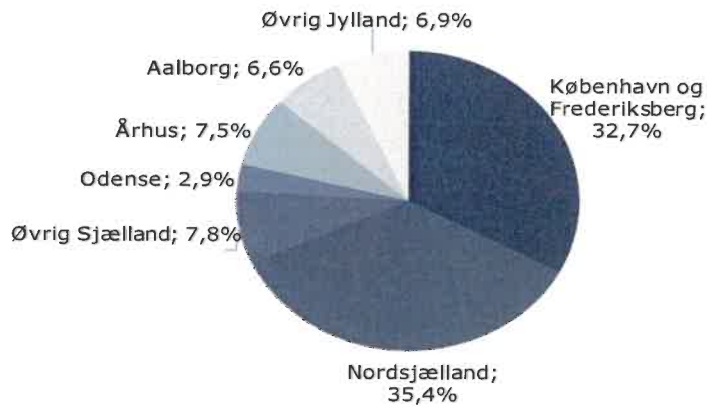
Ledelsesberetning

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 (74 pct.). Herudover ejer selskabet boligejendomme (7 pct.), butiksejendomme (12 pct.), hoteller (5 pct.) samt OPP projekter (2 pct.). Nedenfor er den geografiske placering af selskabets eiendomsinvesteringer illustreret.

Geografiskfordeling 2017

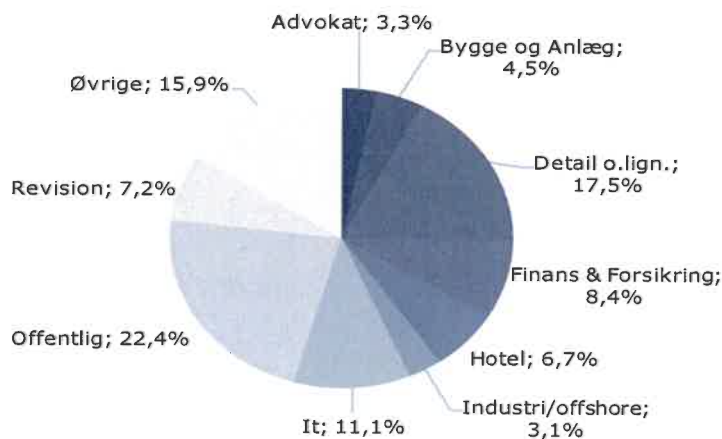


Da den primære aktivitet er at eje ejendomme er værdien af selskabets investeringer især påvirket af efterspørgslen på ejendomsmarkedet udtrykt ved investors afkastkrav, forventningerne til det fremtidige lejeniveau samt tomgang.

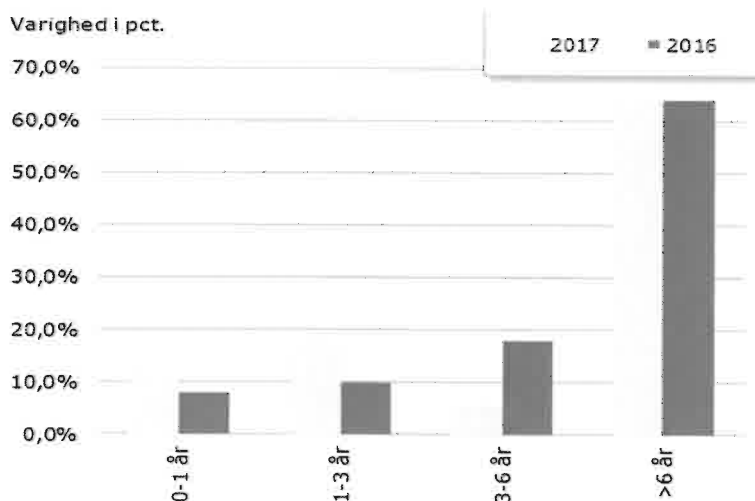
De generelle risici ved udviklingen på det danske ejendomsmarkedet søges begrænset i retningslinjerne for selskabets investeringspolitik. Selskabet investerer således primært i moderne velbeliggende erhvervsnejendomme udlejet på lange lejekontrakter til solide lejere. En væsentlig del af investeringerne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

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

Branchefordeling 2017



Ledelsesberetning



Valutarisici

Selskabet investerer i danske ejendomme, hvorfor selskabet ikke er eksponeret for valutarisici.

Kreditrisici

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

Vidensressourcer

Der er ingen ansatte i PensionDanmark Ejendomme Holding K/S koncernen.

Samfundsansvar

Selskabet er en del af PensionDanmark koncernen. For mere information om PensionDanmarks arbejde med samfundsansvar herunder: menneskerettigheder, miljøforhold, klimapåvirkning samt mål og politikker for det underrepræsenterede køn, henvises til redegørelse for samfundsansvar. Rapport om samfundsansvar for 2017 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.

Værdiansættelse af kapitalandele i tilknyttede og associerede medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Værdiansættelsen af ejendommene i tilknyttede og associerede virksomheder, foretages til dagsværdi efter afkastmetoden.

Koncernforhold og nærtstående parter

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S ejes af PensionDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab A/S, 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 A/S 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

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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	01.01.2017 - 31.12.2017	16.02.2016 - 31.12.2016
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	785.657	801.074
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	302.841	356.327
1 Andre eksterne omkostninger	-132	-192
Resultat før finansielle poster	1.088.367	1.157.209
2 Finansielle indtægter	171.764	89.366
3 Finansielle omkostninger	-3.002	-3.264
Andre finansielle poster i alt	168.762	86.102
Årets resultat	1.257.128	1.243.311
4 Disponering af periodens resultat		
Overført til overført overskud	168.630	85.909
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.088.499	1.157.402
Disponeret i alt	1.257.128	1.243.311

Balance

Tusinde kr. Note	01.01.2017 - 31.12.2017	16.02.2016 - 31.12.2016
AKTIVER		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.497.638	8.755.041
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	3.966.696	3.251.429
7 Udlån til tilknyttede virksomheder	3.224.368	3.472.891
7 Udlån til associerede virksomheder	1.826.625	987.753
Finansielle anlægsaktiver i alt	18.515.327	16.467.114
AKTIVER I ALT	18.515.327	16.467.114
PASSIVER		
8 Selskabskapital	12.620.564	12.336.630
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.245.900	1.157.402
Overført resultat	254.539	85.909
Egenkapital i alt	15.121.003	13.579.941
<i>Langfristede gældsforpligtelser</i>		
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	3.394.201	2.886.981
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.394.201	2.886.981
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
9 Gæld til tilknyttede virksomheder kortfristet	123	192
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	123	192
PASSIVER I ALT	18.515.327	16.467.113
10 Eventualforpligtelser		
11 Nærtstående parter		
12 Vederlag		

Egenkapitalopgørelse

Tusinde kr.

	Selskabskapital	Reserve efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
16. februar 2016	0	0	0	0
Kapitalforøgelse	13.094.839			13.094.839
Kapitalnedsættelse	-758.209		0	-758.209
Periodens resultat		1.157.402	85.909	1.243.311
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
31. december 2017	12.620.564	2.245.900	254.539	15.121.003

Pengestrømsopgørelse

Tusinde kr. Note	01.01.2017 - 31.12.2017	16.02.2016 - 31.12.2016
Årets resultat	1.257.128	1.243.311
13 Reguleringer	-1.088.499	-10.950.745
14 Ændring i driftskapital	-83.199	-1.573.471
Pengestrømme fra driftsaktivitet	85.430	-11.280.905
Køb af kapitalandele	-722.687	-1.055.725
Salg af kapitalandele	353.323	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-369.364	-1.055.725
Ændring i selskabskapital	283.934	12.336.630
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	283.934	12.336.630
Årets pengestrøm	0	0
Likvider primo	0	0
Likvider ultimo	0	0

Noter

Tusinde kr.	01.01.2017 - 16.02.2016 -	
Note	31.12.2017	31.12.2016

1 Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	132	192
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter til tilknyttede virksomheder	51.521	89.366
Renteindtægter til associerede virksomheder	51.547	0
Udbytter	68.697	0
	171.764	89.366
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter til associerede virksomheder	3.002	3.264
4 Disponering af periodens resultat		
Overført til overført overskud	168.630	85.909
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.088.499	1.157.402
	1.257.128	1.243.311
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	7.953.967	6.955.866
Tilgang	310.259	998.101
Afgang	-353.323	0
Kostpris ultimo	<u>7.910.903</u>	<u>7.953.967</u>
Værdiregulering primo	801.074	0
Årets værdiregulering	785.660	801.074
Værdiregulering ultimo	<u>1.586.734</u>	<u>801.074</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.497.638	8.755.041

Tilknyttede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København	København	100,0%	714	871
Komplementarselskabet Condor Islands Brygge ApS	København	100,0%	7	106
Komplementarselskabet Ørestad 4A ApS	København	100,0%	12	160
Ejendomsselskabet Lauritzens Plads 1 P/S	København	100,0%	24.005	110.053
Ejendomsselskabet Lautrupparken 40-42 A/S	København	100,0%	41.947	238.910
P/S Lersø Parkallé 100, København	København	100,0%	26.164	315.628
Ejendomsselskabet Niels Bohrs Allé 185 P/S	København	100,0%	10.768	89.811
P/S Nytorv 5-7 Aalborg	København	100,0%	13.700	144.264
P/S Buddingevej 272, Søborg	København	100,0%	5.344	457.176
P/S Carl Jacobsens Vej 29 og 31, Valby	København	100,0%	7.406	179.188
P/S Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby	København	100,0%	19.309	438.592
Condor Islands Brygge P/S	København	100,0%	85.896	350.707
P/S Kongevejen 495, Holte	København	100,0%	7.756	19.902
P/S Ejby Industrivej 125, Glostrup	København	100,0%	23.310	342.878
P/S Esbjerg Strand	København	100,0%	22.429	119.280
P/S Gasværksvej 21, Aalborg	København	100,0%	15.772	170.635
P/S Gyngemose Parkvej 50, søborg	København	100,0%	23.663	526.149
P/S Hansborggade 7, Haderslev	København	100,0%	314	68.321
P/S Hedeager 1-5, Aarhus	København	100,0%	52.036	516.252
Himmelev A/S	København	100,0%	16.556	187.971
P/S Hummeltoftevej 14, Sorgenfri	København	100,0%	5.573	45.169
P/S Kanalstræde 2, Holbæk	København	100,0%	5.543	68.995
P/S Kalkbrænderihavnsgade 2, København	København	100,0%	29.394	499.489
P/S Kanaltårnene, Vejle	København	100,0%	11.401	50.614
P/S Knud Højgaards Vej 7, Søborg	København	100,0%	28.609	74.805
P/S Birkerød Kongevej 25	København	100,0%	11.575	75.698
P/S Kystvejen 29, Aarhus	København	100,0%	5.258	116.091
P/S Landskronagade 33-35, Østerbro	København	100,0%	22.585	257.020
P/S Langelinie Allé 39-43, København	København	100,0%	22.080	462.859
P/S Njalsgade 72 A, København	København	100,0%	21.416	289.530
P/S Garderhusarvej 5, Næstved	København	100,0%	7.551	113.681
P/S Nørgaardsvej 1-3, Kgs. Lyngby	København	100,0%	26.001	371.384
P/S Philip Heymans Allé 1,3 og 5, Hellerup	København	100,0%	34.934	519.152
P/S Philip Heymans Alle 7-9, Hellerup	København	100,0%	19.380	367.291
P/S Prøvestensvej 50, Helsingør	København	100,0%	3.903	113.988

Noter

Tusinde kr. Note	01.01.2017 - 16.02.2016 -			
	31.12.2017		31.12.2016	
Tilknyttede virksomheder (fortsat)	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
P/S Rosenkæret 37-39, Søborg	København	100,0%	-1.233	6.664
P/S Sct. Knud Park 8, Hjørring	København	100,0%	1.013	76.805
P/S Søndre Jernbanevej 18, Hillerød	København	100,0%	9.251	132.732
Seniorbolig P/S	København	100,0%	-10.154	32.861
P/S Matr. Nr. 356 AO, Holbæk	København	100,0%	5.324	79.935
P/S Stationsvej 10-12, Sønderborg	København	100,0%	8.525	8.903
P/S Strandvejen 44, Hellerup	København	100,0%	42.463	778.739
P/S Tobaksvejen 2, Gladsaxe	København	100,0%	35.884	102.167
P/S Vestenborg Allé 8, Nykøbing F	København	100,0%	4.456	81.737
P/S Ørestad Syd, Byggefelt 1.2, København	København	100,0%	-1.672	18.392
P/S Åboulevarden 11-13, Århus	København	100,0%	20.384	24.642
PensionDanmark Ejendomme P/S	København	100,0%	12.920	93.136
P/S Kolding Åpark, Kolding	København	100,0%	-173	327
P/S Klostermarken 10-12, Viborg	København	100,0%	8.494	142.907
P/S Linnés Allé 2, Taastrup	København	100,0%	-2.094	170.781
P/S Dannebrogsgade	København	100,0%	0	500
PD EJD 01 P/S	København	100,0%	0	500
Køge Kyst	København	100,0%	0	6.075
Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved opgørelse af dagsværdi				
- Kontorejendomme			5,07	5,12
- Detailejendomme			5,14	5,22
- Øvrige erhvervsjendomme			5,50	5,50
- Boligejendomme			4,65	4,73
6 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris primo			2.895.102	2.837.477
Tilgang			412.428	57.624
Kostpris ultimo			<u>3.307.529</u>	<u>2.895.102</u>
Værdiregulering primo			356.327	0
Årets værdiregulering			302.839	356.327
Værdiregulering ultimo			<u>659.166</u>	<u>356.327</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december			<u>3.966.696</u>	<u>3.251.429</u>
Associerede virksomheder				
ATPPD Kgs. Nytorv ApS	København	50,0%	18.998	280.108
ATPPD Lyngby A/S	København	50,0%	28.422	167.598
ATPPD Odense A/S	København	50,0%	9.365	84.679
ATPPD Århus A/S	København	50,0%	43.024	373.092
Ejendomsselskabet af 1. juli 2003, København	København	25,5%	155.448	993.958
Harbour P/S	København	45,8%	54.778	1.088.422
OPP Slagelse Sygehus P/S	København	25,0%	-12	103.940
OPP Retten i Svendborg P/S	København	33,3%	1.914	25.755
OPP Vejle P/S	København	33,3%	5.577	152.511
P/S Kronløbsøen	København	80,0%	-7.566	31.832
ATPPD Kalvebod A/S	København	50,0%	46.817	332.686
Ejendomsselskabet Portland Towers P/S	København	33,3%	13.853	164.868
Den gennemsnitlige afkastprocent i associerede virksomheder for året er 9,31% (2016: 10,95%)				
7 Tilgodehavender				
Heraf tilgodehavende hos tilknyttede og associerede virksomheder som forfalder efter et år fra balancedagen den 31. december 2017			5.050.993	4.460.643
8 Selskabskapital				
Selskabskapital primo			12.336.630	0
Kapitalforøgelse			283.934	13.094.839
Kapitalnedsættelse			0	-758.209
Selskabskapital ultimo			<u>12.620.564</u>	<u>12.336.630</u>
Selskabskapitalen består af 12.620.563.555 anpartar á 1 krone. PensionDanmark Ejendomme Holding K/S erhvervede i 2017 283.934.631 stk. egne aktier á nominelt 1 kr. til en værdi af 283.934.631 kr.				
9 Gæld til tilknyttede virksomheder				
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 1 og 5 år fra balancedagen pr. 31. december 2017			3.394.201	2.886.981
Kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 0 og 12 måneder fra balancedagen pr. 31. december 2017			123	192
			<u>3.394.324</u>	<u>2.887.173</u>

Noter

Tusinde kr. Note	01.01.2017 - 16.02.2016 - 31.12.2017 31.12.2016
---------------------	--

10 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2017.

Selskabet har kapitalandele i selskabsskattefritaget selskaber. Hvis disse selskaber lever op til §3A udløses en udskudt skatteforpligtelse i niveau 46 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 132 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.pension.com

12 Vederlag

Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.

13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer (uden likviditetseffekt)

Ændring i kapitalandele i datter virksomheder	-785.660	-7.756.940
Ændring i kapitalandele i associerede virksomheder	-302.839	-3.193.804
	-1.088.499	-10.950.745

14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-590.351	-4.460.643
Ændring i kortfristet gæld	-69	192
Ændring i langfristet gæld	507.221	2.886.981
	-83.199	-1.573.471