

# **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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen  
afholdt den 24. februar 2020



---

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

<b>Virksomheden</b>	<p>PensionDanmark Ejendomme Holding K/S Langelinie Allé 43 2100 København Ø Telefon: 33 74 80 00 Telefax: 33 74 80 80</p> <p>CVR-nr.: 37 45 47 02</p> <p>Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar til 31. december</p>
<b>Ejerforhold</b>	<p>Selskabet er 100 % ejet af: PensionDanmark, forsikringsaktieselskab Langelinie Allé 43 2100 København Ø</p>
<b>Direktion</b>	<p>Som direktør er registreret komplementar: Komplementarselskabet PensionDanmark Ejendomme ApS</p>
<b>Revision</b>	<p>Ernst &amp; Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg</p>

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019 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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2020

**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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019 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 regnskabsbrugere 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 24. februar 2020

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

<b>Hovedtal (t.kr.)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	1.608.995	1.322.179
Resultat af ordinær primær drift	1.608.399	1.321.707
Resultat af finansielle poster	62.956	265.773
Årets resultat	1.671.355	1.587.480
Balancesum	24.777.161	22.312.573
Finansielle anlægsaktiver	24.777.161	22.312.573
Egenkapital	20.586.288	18.711.398
<b>Nøgletal</b>		
Soliditetsgrad i procent	83	84
Egenkapitalforrentning i procent	8,8	9,8

### 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 1.671.355 tusinde kr. Årets resultat er tilfredsstillende, sammenholdt med sidste års forventet resultat på 1,2 mia. kr. - 1,5 mia. kr.

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

#### 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 2019 stiftet følgende selskaber:

- Ejendomsselskabet Bøge Allé 10-12, Hørsholm (cvr-nr: 28890818)
- Partnerselskabet Frederiks Plads Company House (cvr-nr: 40093680)
- Partnerselskabet Marmorvej 18, København Ø (cvr-nr: 39358093)
- Partnerselskabet Skovbrynet 1-5, Kolding (cvr-nr: 40010203)
- Partnerselskabet Viborgvej 1, Herning (cvr-nr: 40055398)
- Partnerselskabet Tangen 17, Aarhus N (cvr-nr: 40795960)
- Partnerselskabet Tangen 41-49, Aarhus N (cvr-nr: 40795952)
- Partnerselskabet Delta Park 45, Vallensbæk (cvr-nr: 40959890)

#### Kapitalberedskab

Selskabet er velkonsolideret. Soliditetsgraden er ved udgangen af 2019 opgjort til 83 pct. (2018: 84 pct.).

#### Fremtiden

For året 2020 forventes et overskud i niveauet 1,4 mia. kr. - 1,8 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.



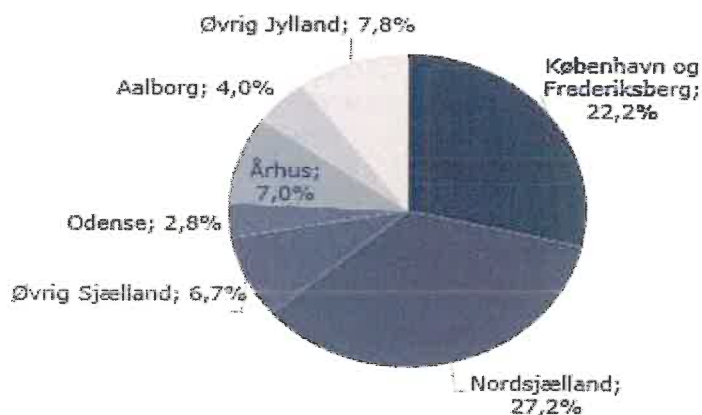
## Ledelsesberetning

### Risici

#### Generelle risici

Selskabet ejer en portefølje af danske ejendomme. Porteføljen er diversificeret sammensat både ud fra ejendomsstype og geografisk placering. Størstedelen af selskabets portefølje er investeret i kontorejendomme (74 pct.). Herudover ejer selskabet boligejendomme (8 pct.), butiksejendomme (10 pct.), hoteller (6 pct.) samt OPP projekter (1 pct.). Nedenfor er den geografiske placering af selskabets eiendomsinvesteringer illustreret.

Geografiskfordeling 2019

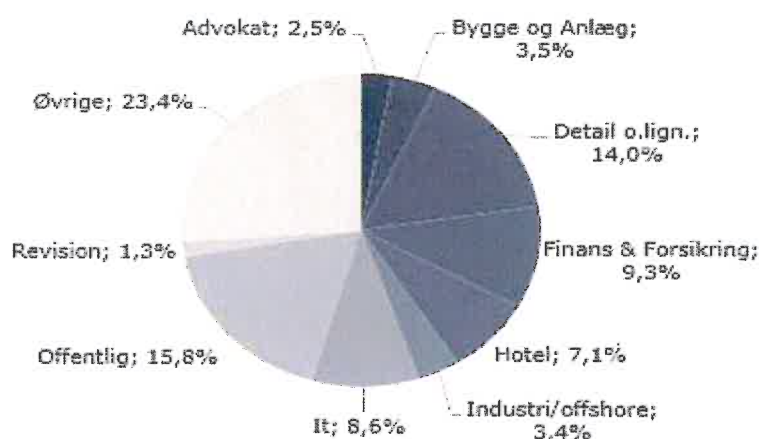


Da den primære aktivitet er at eje ejendomme er værdien af selskabets investeringer særlig påvirket af efterspørgslen på ejendomsmarkedet udtrykt ved investors afkastkrav, forventningerne til det fremtidige lejeniveau samt tomgang.

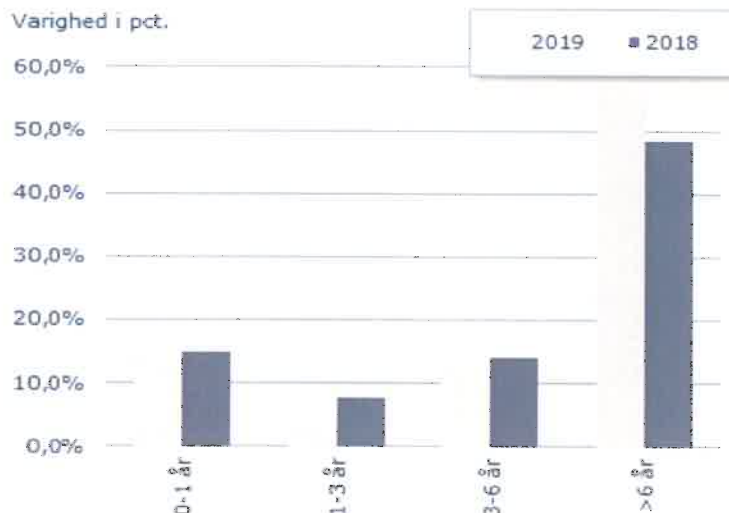
De generelle risici ved udviklingen på det danske ejendomsmarkedet søges begrænset i retningslinjerne for selskabets investeringspolitik. Selskabet investerer således primært i moderne velbeliggende erhvervsjendomme udlejet på lange lejekontrakter til solide lejere. En væsentlig del af investeringerne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

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

Branchefordeling 2019



## 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

Selskabets eneste formål er at besidde kapitalandele i dattervirksomheder samt associerede virksomheder som investere i danske ejendomme. Selskabet har derfor ikke udarbejdet særskilte politikker inden for menneskerettighed, klima, miljøforhold, sociale og medarbejderforhold samt anti-korruption.

### Mål og politikker for det underrepræsenterede køn

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S har en målsætning om, at 25% af de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer skal være af det underrepræsenterede køn i 2020.

### 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 rentekomkostninger, 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 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	2019	2018
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.097.000	1.086.522
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	511.995	235.657
1 Andre eksterne omkostninger	-595	-472
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.608.399</b>	<b>1.321.707</b>
2 Finansielle indtægter	67.537	270.069
3 Finansielle omkostninger	-4.581	-4.295
<b>Andre finansielle poster i alt</b>	<b>62.956</b>	<b>265.773</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.671.355</b>	<b>1.587.480</b>
4 Disponering af periodens resultat	1.671.355	1.587.480

## Balance

Tusinde kr. Note	2019	2018
<b>AKTIVER</b>		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14.523.341	12.538.024
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	5.957.847	5.591.627
7 Udlån til tilknyttede virksomheder	3.270.908	3.140.696
7 Udlån til associerede virksomheder	1.025.064	1.042.226
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.777.161</b>	<b>22.312.573</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>24.777.161</b>	<b>22.312.573</b>
<b>PASSIVER</b>		
8 Selskabskapital	15.093.797	14.623.478
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.177.074	3.568.079
Overført resultat	315.417	519.840
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.586.288</b>	<b>18.711.398</b>
<i>Langfristede gældsforpligtelser</i>		
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	4.189.683	3.600.581
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.189.683</b>	<b>3.600.581</b>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
9 Gæld til tilknyttede virksomheder kortfristet	1.189	594
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.189</b>	<b>594</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>24.777.161</b>	<b>22.312.573</b>
10 Eventualforpligtelser		
11 Nærtstående parter		
12 Vederlag		

## Egenkapitalopgørelse

Tusinde kr.

	<b>Selskabskapital</b>	<b>Reserve efter den indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
<b>1. januar 2018</b>	<b>12.620.564</b>	<b>2.245.900</b>	<b>254.539</b>	<b>15.121.003</b>
Kapitalforøgelse	2.002.915			2.002.915
Periodens resultat		1.322.179	265.301	1.587.480
<b>1. januar 2019</b>	<b>14.623.478</b>	<b>3.568.079</b>	<b>519.840</b>	<b>18.711.398</b>
Kapitalforøgelse	470.318			470.318
Periodens resultat		1.608.995	62.361	1.671.355
Udloddet udbytte			-266.783	-266.783
<b>31. december 2019</b>	<b>15.093.797</b>	<b>5.177.074</b>	<b>315.417</b>	<b>20.586.288</b>



## Pengestrømsopgørelse

Tusinde kr. Note	2019	2018
Årets resultat	1.671.355	1.587.480
13 Reguleringer	-1.608.995	-1.322.180
14 Ændring i driftskapital	476.646	1.074.921
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>539.007</b>	<b>1.340.222</b>
Køb af kapitalandele	-909.910	-3.343.138
Salg af kapitalandele	0	0
Modtagne udbytter	167.367	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-742.543</b>	<b>-3.343.138</b>
Ændring i selskabskapital	470.318	2.002.915
Udloddet udbytte	-266.783	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>203.535</b>	<b>2.002.915</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvider primo	0	0
Likvider ultimo	0	0

## Noter

Tusinde kr. Note	2019	2018
<b>1 Andre eksterne omkostninger</b>		
Administrationsomkostninger	595	472
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter til tilknyttede virksomheder	27.099	59.721
Renteindtægter til associerede virksomheder	40.438	41.786
Udbytter	0	168.563
	<b>67.537</b>	<b>270.069</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter fra tilknyttede virksomheder	4.581	4.295
<b>4 Disponering af periodens resultat</b>		
Overført til overført overskud	62.361	265.301
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.608.995	1.322.179
Udloddet udbytte	-266.783	
	<b>1.404.572</b>	<b>1.587.480</b>
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	9.864.768	7.910.903
Tilgang	888.317	1.953.864
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>10.753.085</u>	<u>9.864.768</u>
Værdiregulering primo	2.673.256	1.586.734
Årets værdiregulering	1.097.000	1.086.522
Værdiregulering ultimo	<u>3.770.256</u>	<u>2.673.256</u>
	<b>14.523.341</b>	<b>12.538.024</b>

### Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019

Tilknyttede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København	København	100,0%	775	912
Komplementarselskabet Condor Islands Brygge ApS	København	100,0%	5	117
Komplementarselskabet Ørestad 4A ApS	København	100,0%	12	185
Arhus Property Denmark A/S	København	100,0%	7.000	259.458
Ejendomsselskabet Lauritzens Plads 1 P/S	København	100,0%	41.226	229.534
Ejendomsselskabet Lautrupparken 40-42 A/S	København	100,0%	34.476	306.884
P/S Lersø Parkallé 100, København	København	100,0%	13.380	356.260
Ejendomsselskabet Niels Bohrs Allé 185 P/S	København	100,0%	11.113	103.686
P/S Nytorv 5-7 Aalborg	København	100,0%	11.088	163.571
P/S Albani Torv 2, Odense	København	100,0%	14.287	164.666
P/S Buddingevej 272, Søborg	København	100,0%	32.303	507.083
P/S Carl Jacobsens Vej 29 og 31, Valby	København	100,0%	41.800	232.506
P/S Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby	København	100,0%	33.191	496.747
Condor Islands Brygge P/S	København	100,0%	126.256	755.113
P/S Kongevejen 495, Holte	København	100,0%	18.643	43.351
P/S Ejby Industrivej 125, Glostrup	København	100,0%	27.550	389.723
P/S Esbjerg Strand	København	100,0%	17.258	165.155
P/S Gasværksvej 21, Aalborg	København	100,0%	8.015	187.552
P/S Gyngemose Parkvej 50, søborg	København	100,0%	7.039	563.953
P/S Hansborggade 7, Haderslev	København	100,0%	21.541	78.147
P/S Hedeager 1-5, Aarhus	København	100,0%	31.904	573.935
Himmelev A/S	København	100,0%	29.484	234.589
P/S Hummeltoftevej 14, Sorgenfri	København	100,0%	33.298	77.451
P/S Kanalstræde 2, Holbæk	København	100,0%	3.457	76.273
P/S Kalkbrænderihavnsvej 2, København	København	100,0%	106.350	583.605
P/S Kanaltårnene, Vejle	København	100,0%	33.116	92.336
P/S Knud Højgaards Vej 7, Søborg	København	100,0%	23.059	116.121
P/S Birkerød Kongevej 25	København	100,0%	5.930	93.289
P/S Kystvejen 29, Aarhus	København	100,0%	5.147	128.349
P/S Landskronagade 33-35, Østerbro	København	100,0%	21.030	291.366
P/S Langelinie Allé 39-43, København	København	100,0%	16.836	534.205
P/S Njalsgade 72 A, København	København	100,0%	11.969	311.125
P/S Garderhusarvej 5, Næstved	København	100,0%	1.977	123.562
P/S Nørgaardsvej 1-3, Kgs. Lyngby	København	100,0%	12.679	424.334
P/S Philip Heymans Allé 1,3 og 5, Hellerup	København	100,0%	29.703	574.242
P/S Philip Heymans Alle 7-9, Hellerup	København	100,0%	39.090	428.008
P/S Prøvestensvej 50, Helsingør	København	100,0%	7.066	129.457

## Noter

### Tusinde kr. Note

Tilknyttede virksomheder (fortsat)	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
P/S Rosenkæret 37-39, Søborg	København	100,0%	9.709	15.531
P/S Sct. Knud Park 8, Hjørring	København	100,0%	12.903	91.448
P/S Søndre Jernbanevej 18, Hillerød	København	100,0%	5.083	147.436
Seniorbolig P/S	København	100,0%	-13.741	18.666
P/S Matr. Nr. 356 AO, Holbæk	København	100,0%	7.099	88.459
P/S Stationsvej 10-12, Sønderborg	København	100,0%	-64	15.948
P/S Strandvejen 44, Hellerup	København	100,0%	29.819	870.659
P/S Tobaksvejen 2, Gladsaxe	København	100,0%	36.836	159.068
P/S Vestenborg Allé 8, Nykøbing F	København	100,0%	3.190	86.869
P/S Ørestad Syd, Byggefelt 1.2, København	København	100,0%	-3.858	34.907
P/S Åboulevarden 11-13, Århus	København	100,0%	12.297	48.362
PensionDanmark Ejendomme P/S	København	100,0%	12.077	119.281
P/S Kolding Åpark, Kolding	København	100,0%	9.346	15.860
P/S Klostermarken 10-12, Viborg	København	100,0%	7.485	162.880
P/S Linnés Allé 2, Taastrup	København	100,0%	8.415	192.189
P/S Dannebrogsgade	København	100,0%	4.093	30.489
P/S Byggefelt SH 3-3, Køge	København	100,0%	4.765	35.362
P/S Ole Maaløes Vej 3, København	København	100,0%	16.277	358.933
P/S Stationsalléen 40, Herlev	København	100,0%	8.829	194.813
P/S Teknikerbyen 15-45	København	100,0%	48.136	571.690
Bøge Allé 10-12, Hørsholm A/S	København	100,0%	5.964	396.224
P/S Frederiks Plads Company House	København	100,0%	17.189	191.542
P/S Marmorvej 18	København	100,0%	-36.862	63.638
P/S Skovbrynet 1-5, Kolding	København	100,0%	30.864	284.012
P/S Viborgvej 1, Herning	København	100,0%	12.645	29.815
P/S PD EJD 04	København	100,0%	-21	479
P/S Tangen 17, Aarhus N	København	100,0%	17.571	147.134
P/S Tangen 41-49, Aarhus N	København	100,0%	21.016	102.093
P/S Delta Park 45, Vallensbæk	København	100,0%	194	232.585

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved opgørelse af dagsværdi	2019	2018
- Kontorejendomme	4,80	5,00
- Detailejendomme	4,89	4,94
- Øvrige erhvervsejendomme	5,31	5,41
- Boligejendomme	4,76	4,25

#### 6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	4.696.803	3.307.529
Tilgang	21.592	1.389.274
Kostpris ultimo	<u>4.718.395</u>	<u>4.696.803</u>
Værdiregulering primo	894.824	659.166
Årets værdiregulering	511.995	235.658
Udbytter	-167.367	0
Værdiregulering ultimo	<u>1.239.452</u>	<u>894.824</u>

#### Regnskabsmæssig værdi 31. december

**5.957.847    5.591.627**

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Komplementarselskabet af 1. juli 2003, København	København	25,5%	5	0
Komplementarselskabet Portland Towers	København	33,3%	-2	11
Komplementarselskabet OPP Slagelse Sygehus	København	25,0%	0	15
Komplementarselskabet OPP Vejle	København	33,3%	0	19
Komplementarselskabet OPP Retten i Svendborg	København	33,3%	0	20
Komplementarselskabet Harbour	København	45,8%	6	36
Komplementarselskabet Kronløbsøen	København	80,0%	6	54
ATPPD Kgs. Nytorv ApS	København	50,0%	17.141	334.293
ATPPD Lyngby A/S	København	50,0%	30.628	217.384
ATPPD Odense A/S	København	50,0%	19.925	104.903
ATPPD Århus A/S	København	50,0%	35.376	439.726
Ejendomsselskabet af 1. juli 2003, København	København	25,5%	39.198	1.959.283
Harbour P/S	København	45,8%	112.215	1.217.408
OPP Slagelse Sygehus P/S	København	25,0%	15.570	120.573
OPP Retten i Svendborg P/S	København	33,3%	4.849	31.000
OPP Vejle P/S	København	33,3%	11.328	176.231
P/S Kronløbsøen	København	80,0%	-2.898	53.149
ATPPD Kalvebod A/S	København	50,0%	50.170	411.763
Ejendomsselskabet Portland Towers P/S	København	33,3%	1.615	168.358
DNP-Portefølje	København	50,0%	9.498	556.664

Den gennemsnitlige afkastprocent i associerede virksomheder for året er 9,28% (2018: 8,87%)

## Noter

Tusinde kr. Note	2019	2018
<b>7 Tilgodehavender</b>		
Heraf tilgodehavende hos tilknyttede og associerede virksomheder som forfalder efter et år fra balancedagen den 31. december 2019		
Kostpris primo	4.182.922	5.050.993
Tilgang	1.253.806	1.470.489
Afgang	-1.140.755	-2.338.560
Kostpris ultimo	<u>4.295.972</u>	<u>4.182.922</u>
<b>8 Selskabskapital</b>		
Selskabskapital primo	14.623.478	12.620.564
Kapitalforhøjelse	470.318	2.002.915
Selskabskapital ultimo	<u>15.093.797</u>	<u>14.623.478</u>
Selskabskapitalen består af 15.093.796.622 anparter á 1 krone. PensionDanmark Ejendomme Holding K/S forhøjede i 2019 selskabskapitalen med 470.318.169 kr.		
<b>9 Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 1 og 5 år fra balancedagen pr. 31. december 2019	4.189.683	3.600.581
Kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 0 og 12 måneder fra balancedagen pr. 31. december 2019	1.189	594
	<b>4.190.873</b>	<b>3.601.175</b>
<b>10 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2019.		
Selskabet har kapitalandele i selskabsskattefritaget selskaber. Hvis disse selskaber lever op til §3A udløses en udskudt skatteforpligtelse i niveau 73 mio. kr.		
<b>11 Nærtstående parter og ejerforhold</b>		
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 344 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 <a href="http://www.pensiondanmark.com">www.pensiondanmark.com</a>		
Komplementarselskabet PensionDanmark Ejendomme ApS, er fuldt ansvarlig deltager for selskabet og har til formål at hæfte for selskabet.		
<b>12 Vederlag</b>		
Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.		
<b>13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer (uden likviditetseffekt)</b>		
Ændring i kapitalandele i datter virksomheder	-1.097.000	-1.086.522
Ændring i kapitalandele i associerede virksomheder	-511.995	-235.658
	<b>-1.608.995</b>	<b>-1.322.180</b>
<b>14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-113.052	868.071
Ændring i kortfristet gæld	595	471
Ændring i langfristet gæld	589.102	206.380
	<b>476.646</b>	<b>1.074.921</b>