

# **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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen  
afholdt den 24. februar 2022

---

Helle Hedeman Olsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

side

---

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestømsopgørelse	17
Noter	18

## Selskabsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	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
<b>Ejerforhold</b>	Selskabet er 100 % ejet af: PensionDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab Langelinie Allé 43 2100 København Ø
<b>Direktion</b>	Som direktør er registreret komplementar: Komplementarselskabet PensionDanmark Ejendomme ApS
<b>Revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2021 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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2021.

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 2022

**På vegne af komplementaren,**  
Komplementarselskabet PensionDanmark Ejendomme ApS

Marius Møller  
**Direktør**

I bestyrelsen:

Torben Möger Pedersen  
**Formand**

Claus Stampe

Anders Bruun

Marianne Fussing Ørsted

# 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2021 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 24. februar 2022

CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard  
Statsaut. revisor  
mne28632

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletalsoversigt

Hovedtal (t.kr.)	2021	2020	2019	2018	2017
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	2.381.113	920.270	1.608.995	1.322.179	1.088.499
Resultat af ordinær primær drift	2.380.496	919.675	1.608.399	1.321.707	1.088.367
Resultat af finansielle poster	65.954	63.669	62.956	265.773	168.762
Årets resultat	2.446.450	983.343	1.671.355	1.587.480	1.257.128
Balancesum	30.432.264	26.446.555	24.777.161	22.312.573	18.515.327
Finansielle anlægsaktiver	30.432.264	26.446.555	24.777.161	22.312.573	18.515.327
Egenkapital	28.530.063	21.946.746	20.586.288	18.711.398	15.121.003
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad i procent	94	83	83	84	82
Egenkapitalforrentning i procent	10,9	4,7	8,8	9,8	9,2

### Hoved- og nøgletal

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

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt, ultimo}}$
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 2.446.450 tusinde kr. Årets resultat er tilfredsstillende, og højere end sidste års forventede resultat på 1,4 mia. kr. - 1,8 mia. kr.

#### Nye produkter

Selskabet er et 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 2021 stiftet og erhvervet følgende datterselskaber:

- FP II P/S (cvr-nr: 41804025)
- Kommanditselskabet Tangen 27, Aarhus N (cvr-nr: 42605891)

#### Kapitalberedskab

Selskabet er velkonsolideret. Soliditetsgraden er ved udgangen af 2021 opgjort til 94 pct. (2020: 83 pct.).

#### Fremtiden

For året 2022 forventes et resultat af driften i niveauet 1,1 mia. kr.

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



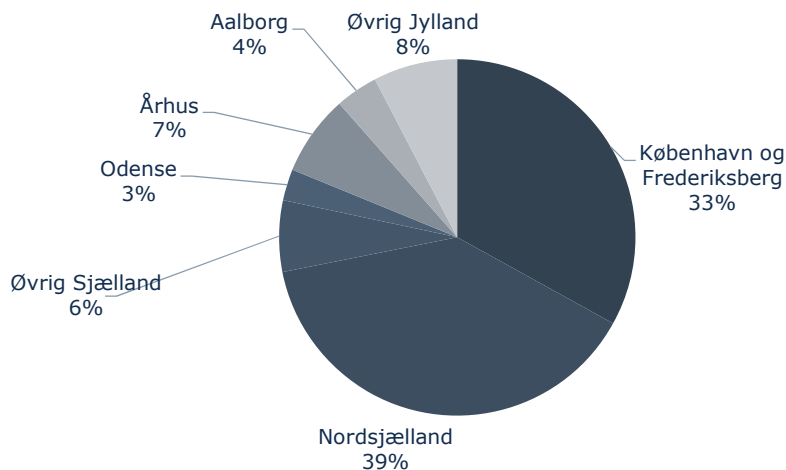
## Ledelsesberetning

### 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 (70 pct.). Herudover ejer selskabet boligejendomme (13 pct.), butiksejendomme (10 pct.), hoteller (5 pct.) samt OPP projekter (2 pct.). Nedenfor er den geografiske placering af selskabets eiendomsinvesteringer illustreret.

Geografiskfordeling 2021

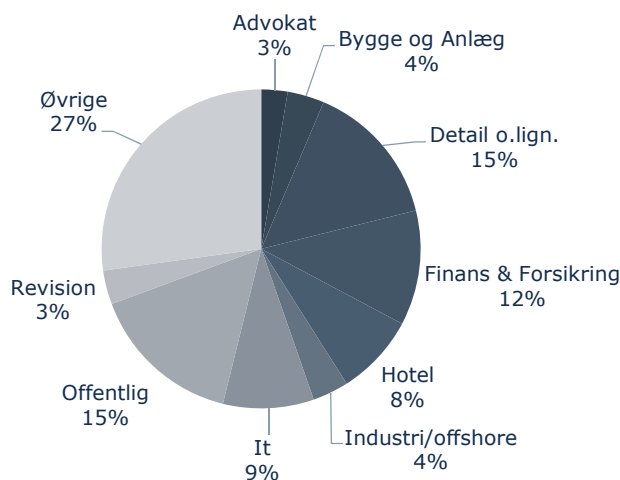


Da den primære aktivitet er at eje ejendomme er værdien af selskabets investeringer særlig påvirket af efterspørgslen på ejendomsmarkedet udtrykt ved investors afkastkrav, forventningerne til det fremtidige lejeniveau samt tomgang.

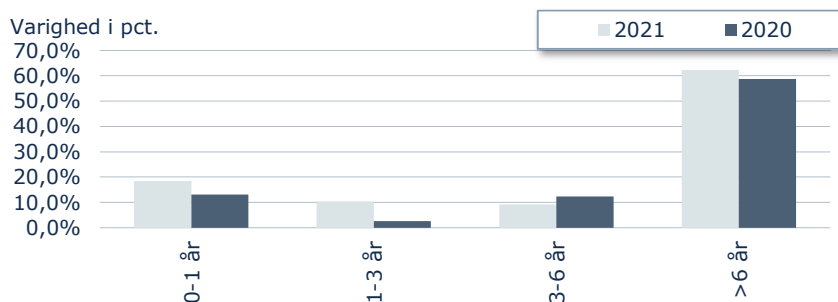
De generelle risici ved udviklingen på det danske ejendomsmarkedet søges begrænset i retningslinjerne for selskabets investeringspolitik. Selskabet investerer således primært i moderne velbeliggende erhvervsjendomme udlejet på lange lejekontrakter til solide lejere. En væsentlig del af investeringerne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

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

Branchefordeling 2021



## 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 anses derfor for at være begrænset.

### Samfundsansvar, jf. §99a.

Selskabet har ud fra en væsentligheds- og risikoanalyse vurderet at virksomhedens aktiviteter ikke har en væsentlig påvirkning på samfundsansvar herunder miljø, klima, menneskerettigheder, sociale og medarbejder forhold samt antikorrupsion, hvorfor der ikke er udformet en politik herfor.

### Covid-19

PensionDanmark Ejendomme mener ikke at Covid-19 har udgjort ekstra risici inden for ikke-finansielle forhold, hvorfor der ikke er implementeret procedurer i forbindelse med pandemien.

### Mål og politikker for det underrepræsenterede køn, jf. §99b.

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S har opnået målsætningen om, at 25% af de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer skal være af det underrepræsenterede køn i 2021.

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S har under 50 medarbejdere og er derved ikke forpligtet til at redegøre for kønsfordeling i øvrig ledelse.

### 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 koncernregnskab 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. Der foretages årligt impairmenttest af goodwill for at klarlægge om der er nedskrivningsbehov for 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.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til Reserve for nettoposkrivning 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 med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

### 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	2021	2020
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.454.929	931.656
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	926.183	-11.386
1 Andre eksterne omkostninger	-616	-595
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.380.496</b>	<b>919.675</b>
2 Finansielle indtægter	75.549	71.388
3 Finansielle omkostninger	-9.596	-7.719
<b>Andre finansielle poster i alt</b>	<b>65.954</b>	<b>63.669</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>2.446.450</b>	<b>983.343</b>
4 <b>Disponering af periodens resultat</b>	<b>2.446.450</b>	<b>983.343</b>

## Balance

Tusinde kr. Note	2021	2020
<b>AKTIVER</b>		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18.585.303	16.198.965
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	6.424.263	5.595.362
7 Udlån til tilknyttede virksomheder	4.422.771	3.596.142
7 Udlån til associerede virksomheder	999.927	1.056.085
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.432.264</b>	<b>26.446.555</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>30.432.264</b>	<b>26.446.555</b>
<b>PASSIVER</b>		
8 Selskabskapital	16.550.000	15.470.911
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.922.500	5.541.387
Overført resultat	4.057.563	934.448
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>28.530.063</b>	<b>21.946.746</b>
<i>Langfristede gældsforpligtelser</i>		
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	1.899.801	4.498.025
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.899.801</b>	<b>4.498.025</b>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
9 Gæld til tilknyttede virksomheder kortfristet	2.401	1.785
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.401</b>	<b>1.785</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>30.432.264</b>	<b>26.446.555</b>
10 Eventualforpligtelser		
11 Nærtstående parter		
12 Vederlag		

## Egenkapitalopgørelse

Tusinde kr.

	Selskabskapital	Reserve efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
<b>1. januar 2020</b>	<b>15.093.797</b>	<b>5.177.074</b>	<b>315.417</b>	<b>20.586.288</b>
Kapitalforhøjelse	377.115			377.115
Periodens resultat		364.313	619.031	983.343
<b>1. januar 2021</b>	<b>15.470.911</b>	<b>5.541.387</b>	<b>934.448</b>	<b>21.946.746</b>
Kapitalforhøjelse	1.079.090			1.079.090
Periodens resultat		2.381.113	65.337	2.446.450
Overkurs ved emission			3.057.777	3.057.777
<b>31. december 2021</b>	<b>16.550.000</b>	<b>7.922.500</b>	<b>4.057.563</b>	<b>28.530.063</b>



## Pengestrømsopgørelse

Tusinde kr. Note	2021	2020
Årets resultat	2.446.450	983.343
13 Reguleringer	-2.381.113	-920.270
14 Ændringer i dritskapital	-3.368.079	-47.320
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-3.302.741</b>	<b>15.754</b>
Køb af kapitalandele	-1.011.915	-781.460
Modtagne udbytter	177.789	388.591
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-834.126</b>	<b>-392.869</b>
Ændring i selskabskapital	1.079.090	377.115
Udloddet udbytte	0	0
Overkurs ved emission	3.057.777	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>4.136.867</b>	<b>377.115</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvider primo	0	0
Likvider ultimo	0	0

## Noter

Tusinde kr. Note	2021	2020		
<b>1 Andre eksterne omkostninger</b>				
Administrationsomkostninger	616	595		
<b>2 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter til tilknyttede virksomheder	34.074	32.459		
Renteindtægter til associerede virksomheder	41.440	38.929		
	<b>75.549</b>	<b>71.388</b>		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Renteudgifter fra tilknyttede virksomheder	9.596	7.719		
<b>4 Disponering af periodens resultat</b>				
Overført til overført overskud	65.337	619.031		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.381.113	364.313		
	<b>2.446.450</b>	<b>983.343</b>		
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris primo	11.497.053	10.753.085		
Korrektion til primo	-20.200	0		
Tilgang	952.970	743.968		
Kostpris ultimo	<b>12.429.823</b>	<b>11.497.053</b>		
Værdiregulering primo	4.701.912	3.770.256		
Korrektion til primo	88	0		
Årets værdiregulering	1.454.929	931.656		
Udbytter	-1.450	0		
Værdiregulering ultimo	<b>6.155.479</b>	<b>4.701.912</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>18.585.303</b>	<b>16.198.965</b>		
<b>Tilknyttede virksomheder t.kr.</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Resultat</b>	<b>Egenkapital</b>
Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København ApS	København	100,0%	738	871
Komplementarselskabet Condor Islands Brygge ApS	København	100,0%	6	131
Komplementarselskabet Ørestad 4A ApS	København	100,0%	14	214
Arhus Property Denmark A/S	København	100,0%	201.995	458.511
Ejendomsselskabet Lauritzens Plads 1 P/S	København	100,0%	31.048	286.820
Ejendomsselskabet Lautrupparken 40-42 A/S	København	100,0%	38.942	395.598
P/S Lersø Parkallé 100, København	København	100,0%	30.327	395.174
Ejendomsselskabet Niels Bohrs Allé 185 P/S	København	100,0%	11.065	120.585
P/S Nytorv 5-7 Aalborg	København	100,0%	8.192	169.377
P/S Albani Torv 2, Odense	København	100,0%	7.075	180.525
P/S Buddingevej 272, Søborg	København	100,0%	32.858	598.179
P/S Carl Jacobsens Vej 29 og 31, Valby	København	100,0%	17.374	265.372
P/S Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby	København	100,0%	29.265	560.367
Condor Islands Brygge P/S	København	100,0%	39.135	813.801
P/S Kongevejen 495, Holte	København	100,0%	19.249	50.792
P/S Ejby Industrivej 125, Glostrup	København	100,0%	23.503	436.453
P/S Esbjerg Strand	København	100,0%	31.289	196.523
P/S Gasværksvej 21, Aalborg	København	100,0%	8.210	205.222
P/S Gyngemose Parkvej 50, søborg	København	100,0%	11.040	572.166
P/S Hansborggade 7, Haderslev	København	100,0%	17.570	97.511
P/S Hedeager 1-5, Aarhus	København	100,0%	-19.284	575.602
P/S Himmerlev	København	100,0%	42.443	259.998
P/S Hummeltoftevej 14, Sorgenfri	København	100,0%	68.174	227.551
P/S Kanalstræde 2, Holbæk	København	100,0%	4.188	83.851
P/S Kalkbrænderihavnsvej 2, København	København	100,0%	104.438	764.874
P/S Kanaltårnene, Vejle	København	100,0%	22.836	100.321
P/S Knud Højgaard's Vej 7, Søborg	København	100,0%	33.342	163.501
P/S Birkerød Kongevej 25	København	100,0%	100	82.647
P/S Kystvejen 29, Aarhus	København	100,0%	-104	128.933
P/S Landskronagade 33-35, Østerbro	København	100,0%	22.976	336.786
P/S Langelinie Allé 39-43, København	København	100,0%	67.842	669.449
P/S Njalsgade 72 A, København	København	100,0%	-20.179	293.187
P/S Garderhusarvej 5, Næstved	København	100,0%	-1.240	137.939
P/S Nørgaardsvej 1-3, Kgs. Lyngby	København	100,0%	-6.682	436.345
P/S Philip Heymans Allé 1,3 og 5, Hellerup	København	100,0%	41.389	691.064
P/S Philip Heymans Alle 7-9, Hellerup	København	100,0%	54.845	528.950
P/S Prøvestensvej 50, Helsingør	København	100,0%	7.234	139.634

## Noter

### Tusinde kr. Note

#### Tilknyttede virksomheder t.kr. (fortsat)

	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
P/S Rosenkæret 37-39, Søborg	København	100,0%	-578	11.765
P/S Sct. Knud Park 8, Hjørring	København	100,0%	5.551	109.973
P/S Søndre Jernbanevej 18, Hillerød	København	100,0%	-7.488	153.196
Seniorbolig P/S	København	100,0%	-3.057	43.431
P/S Matr. Nr. 356 AO, Holbæk	København	100,0%	4.790	97.341
P/S Stationsvej 10-12, Sønderborg	København	100,0%	-315	29.189
P/S Strandvejen 44, Hellerup	København	100,0%	23.687	924.292
P/S Tobaksvejen 2, Gladsaxe	København	100,0%	25.129	224.336
P/S Vestenborg Allé 8, Nykøbing F	København	100,0%	5.398	99.331
P/S Ørestad Syd, Byggefelt 1.2, København	København	100,0%	22.660	106.357
P/S Åboulevarden 11-13, Århus	København	100,0%	10.660	69.063
PensionDanmark Ejendomme P/S	København	100,0%	11.159	145.057
P/S Kolding Åpark, Kolding	København	100,0%	4.711	25.935
P/S Klostermarken 10-12, Viborg	København	100,0%	10.310	182.966
P/S Linnés Allé 2, Taastrup	København	100,0%	10.720	210.160
P/S Dannebrogsgade	København	100,0%	2.810	41.662
P/S Byggefelt SH 3-3, Køge	København	100,0%	23.773	64.609
P/S Ole Maaløes Vej 3, København	København	100,0%	43.680	438.890
P/S Stationsalléen 40, Herlev	København	100,0%	14.017	218.222
P/S Teknikerbyen 15-45	København	100,0%	40.644	665.723
Bøge Allé 10-12, Hørsholm A/S	København	100,0%	26.144	141.664
P/S Frederiks Plads Company House	København	100,0%	8.182	214.270
P/S Marmorvej 18	København	100,0%	106.780	283.075
P/S Skovbrynet 1-5, Kolding	København	100,0%	47.965	311.691
P/S Viborgvej 1, Herning	København	100,0%	5.271	46.228
P/S Tangen 41-49, Aarhus N	København	100,0%	4.821	90.317
P/S Delta Park 45, Vallensbæk	København	100,0%	18.538	289.810
P/S Godsbanen 2, Ringsted	København	100,0%	6.299	49.328
P/S Lundtoftevej 160	København	100,0%	342	96.473
P/S SH4, Køge	København	100,0%	-2.550	3.850
P/S Lyngby Hovedgade 63, Kgs. Lyngby	København	100,0%	35.334	196.893
P/S Marmorvej 2, København Ø	København	100,0%	-1.650	3.819
P/S Tangen 17, Aarhus N	København	100,0%	6.784	183.767
P/S SLU Lundtoftevej 160	Kongens Lyngby	93,0%	117.515	569.936
P/S Lautrupvang 5, Ballerup	Ballerup	93,0%	-3.643	89.592
P/S FP II	København	100,0%	255.535	486.557
K/S Tangen 27, Århus N	København	100,0%	5.530	193.465

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved opgørelse af dagsværdi

	2021	2020
- Kontorejendomme	4,50	4,65
- Detailejendomme	4,74	4,93
- Øvrige erhvervsejendomme	5,62	6,12
- Boligejendomme	3,62	4,03

#### 6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	4.755.887	4.718.395
Korrektion til primo	20.200	0
Tilgang	58.944	37.492
Kostpris ultimo	<u>4.835.032</u>	<u>4.755.887</u>
Værdiregulering primo	839.475	1.239.452
Korrektion til primo	-88	0
Årets værdiregulering	926.183	-11.386
Udbytter	-176.339	-388.591
Værdiregulering ultimo	<u>1.589.232</u>	<u>839.475</u>

#### Regnskabsmæssig værdi 31. december

**6.424.263 5.595.362**

#### Associerede virksomheder t.kr. (fortsat)

	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
ATPPD Kgs. Nytorv ApS	København	50,0%	155.820	429.997
ATPPD Lyngby A/S	København	50,0%	42.635	226.083
ATPPD Odense A/S	København	50,0%	47.708	121.989
ATPPD Århus A/S	København	50,0%	137.582	463.270
Ejendomsselskabet af 1. juli 2003, København	København	25,5%	138.753	2.169.000
Harbour P/S	København	45,8%	150.572	1.385.145
OPP Slagelse Sygehus P/S	København	25,0%	-578	119.797
OPP Retten i Svendborg P/S	København	33,3%	492	29.963
OPP Vejle P/S	København	33,3%	-3.339	176.226
P/S Kronløbsøen	København	80,0%	96.168	202.210
ATPPD Kalvebod A/S	København	50,0%	18.102	324.222

**Tusinde kr.  
 Note**

Associerede virksomheder t.kr. (fortsat)	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Ejendomsselskabet Portland Towers P/S	København	33,3%	-23.083	0
DNP-Portefølje	København	50,0%	6.904	565.000
Komplementarselskabet Kronløbsøen Invest ApS	København	80,0%	-24	40
Harbour Komplementar ApS	København	45,8%	0	36
Ejendomsselskabet Portland Towers Komplementar ApS	København	33,3%	-32	0
Komplementarselskabet OPP Retten i Svendborg ApS	Frederikberg	33,3%	0	19
Komplementarselskabet OPP Vejle ApS	Frederikberg	33,3%	0	18
Komplementarselskabet Slagelse Sygehus ApS	Frederikberg	25,0%	0	14
Komplementarselskabet Fælledby ApS	Valby	50,0%	39	81
P/S Fælledby	Valby	50,0%	-1.060	64.123
Arealudviklingselskabet Kildedal P/S 1-12	København	51,0%	0	47.440

Den gennemsnitlige afkastprocent i associerede virksomheder for året er 15,47% (2020: 3,90%)

**7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder**

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

	2021	2020
Kostpris primo	4.652.228	4.295.972
Tilgang	712.573	1.433.691
Afgang	-942.029	-1.077.435
Kostpris ultimo	<b>4.422.771</b>	<b>4.652.228</b>

**8 Selskabskapital**

Selskabskapital primo	15.470.911	15.093.797
Kapitalforhøjelse	1.079.090	377.115
Selskabskapital ultimo	<b>16.550.000</b>	<b>15.470.911</b>

Selskabskapitalen består af 15.470.911.154 anparter á 1 krone.

**9 Gæld til tilknyttede virksomheder**

Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 1 og 5 år fra balancedagen pr. 31. december 2021  
 Kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 0 og 12 måneder fra balancedagen pr. 31. december 2021

Langfristet gæld	1.899.801	4.498.025
Kortfristet gæld	2.401	1.785
<b>Total gæld</b>	<b>1.902.202</b>	<b>4.499.809</b>

**10 Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2021.

Selskabet har kapitalandele i selskaber der er skattefritaget efter SEL § 3A. Skatteforpligtelse efter §3A, stk. 8 ved ejendomssalg ud af selskaberne udgør samlet 507 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 186 t.kr, der også dækker 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](http://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	-1.454.929	-931.656
Ændring i kapitalandele i associerede virksomheder	-926.183	11.386
<b>Totalt</b>	<b>-2.381.113</b>	<b>-920.270</b>

**14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital**

Ændring i tilgodehavender	-770.471	-356.256
Ændring i kortfristet gæld	616	595
Ændring i langfristet gæld	-2.598.224	308.341
<b>Totalt</b>	<b>-3.368.079</b>	<b>-47.320</b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Torben Möger Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-323236825862

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-02-24 08:03:10 UTC

NEM ID 

## Anders Bruun

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-255887191160

IP: 81.19.xxx.xxx

2022-02-24 08:03:13 UTC

NEM ID 

## Marianne Fussing Ørsted

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-272299792412

IP: 81.19.xxx.xxx

2022-02-24 08:06:13 UTC

NEM ID 

## Claus Stampe Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-221760661030

IP: 81.19.xxx.xxx

2022-02-24 08:06:18 UTC

NEM ID 

## Lars Rhod Soendergaard

Statsaut.revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382550577

IP: 93.176.xxx.xxx

2022-02-24 08:24:57 UTC

NEM ID 

## Hans Marius Møller

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-645211292962

IP: 81.19.xxx.xxx

2022-02-24 08:48:37 UTC

NEM ID 

## Helle Nor Olsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-861613899161

IP: 81.19.xxx.xxx

2022-02-24 09:19:17 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W3P1Y-HW8MV-JBG0L-CTX8C-55CAN-7EA7X

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>