

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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
afholdt den 8. februar 2024

Rudi R. Wrisberg
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 CVR-nr.: 37 45 47 02 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Ejerforhold	Selskabet er 100 % ejet af: PensionDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab Langelinie Allé 43 2100 København Ø
Direktion	Som direktør er registreret komplementar: Komplementarselskabet PensionDanmark Ejendomme ApS
Revision	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 2023 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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. februar 2024

På vegne af komplementaren,
Komplementarselskabet PensionDanmark Ejendomme ApS

Marius Møller
Direktør

I bestyrelsen:

Claus Stampe
Formand

Peter Stensgaard Mørch

Susanne Østergaard Lundby

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 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 8. februar 2024

CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard

Statsaut. revisor

mne28632

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletalsoversigt

Hovedtal (t.kr.)	2023	2022	2021	2020	2019
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	1.227.531	-1.300.326	2.381.113	920.270	1.608.995
Resultat før finansielle poster	1.205.522	-1.300.663	2.380.496	919.675	1.608.399
Resultat af finansielle poster	80.471	46.986	65.954	63.669	62.956
Årets resultat	1.285.993	-1.253.677	2.446.450	983.343	1.671.355
Balancesum	31.016.412	28.233.262	30.432.264	26.446.555	24.777.161
Finansielle anlægsaktiver	30.937.348	28.233.262	30.432.264	26.446.555	24.777.161
Egenkapital	27.329.005	25.263.281	28.530.063	21.946.746	20.586.288
Nøgletal					
Soliditetsgrad i procent	88	89	94	83	83
Egenkapitalforrentning i procent	9,4	-5,0	10,9	4,7	8,8
Kønsmæssig sammensætning:					
Bestyrelse:					
Samlet antal medlemmer	4	N/A	N/A	N/A	N/A
Underrepræsenteret køn i procent	50	N/A	N/A	N/A	N/A

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 1.285.993 tusinde kr. Årets resultat er tilfredsstillende, og højere end sidste års underskud på 1,3 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 2023 stiftet og erhvervet følgende datterselskaber:

- Coop Byen Vest P/S (cvr-nr: 43365819)
- Komplementarselskabet Coop Byen Vest ApS (cvr-nr: 43358049)
- Beringvej 2, Hasselager K/S (cvr-nr: 43905589)
- Roskildevej 65, Albertslund K/S (cvr-nr: 43905503)
- Vallensbæk Torvevej 7 K/S (cvr-nr: 43905538)
- PD EJD 11 K/S (cvr-nr: 43576992)
- PD EJD 13 K/S (cvr-nr: 43898795)
- PD EJD 14 K/S (cvr-nr: 43898825)
- PD EJD 15 K/S (cvr-nr: 43898868)

Kapitalberedskab

Selskabet er velkonsolideret. Soliditetsgraden er ved udgangen af 2023 opgjort til 88 pct. (2022: 89 pct.).

Forventet udvikling

For året 2024 forventes et resultat af driften i niveauet 1,4 mia. kr. før værdireguleringer og afskrivninger.

Baseret på PensionDanmarks overordnede målsætning om investeringer i ejendomme, forventes yderligere investeringer i niveauet 2-3 mia. kr. årligt.

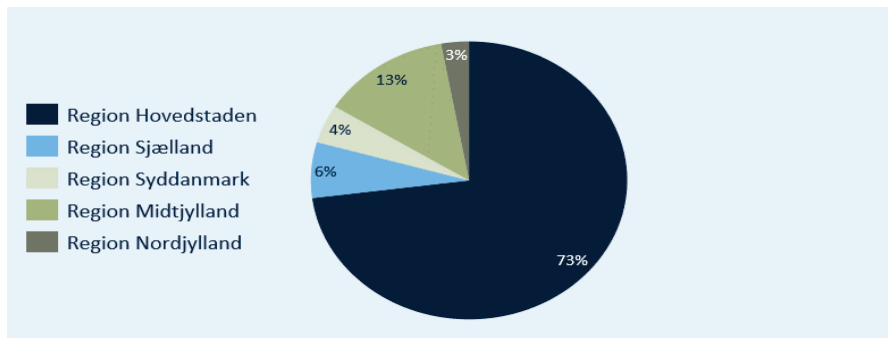
Ledelsesberetning

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 (75 pct.). Herudover ejer selskabet boligejendomme (13 pct.), butiksejendomme (2 pct.), hoteller (5 pct.), studieboliger (3 pct.) samt OPP projekter (2 pct.). Nedenfor er den geografiske placering af selskabets ejendomsinvesteringer illustreret.

Geografisk fordeling 2023



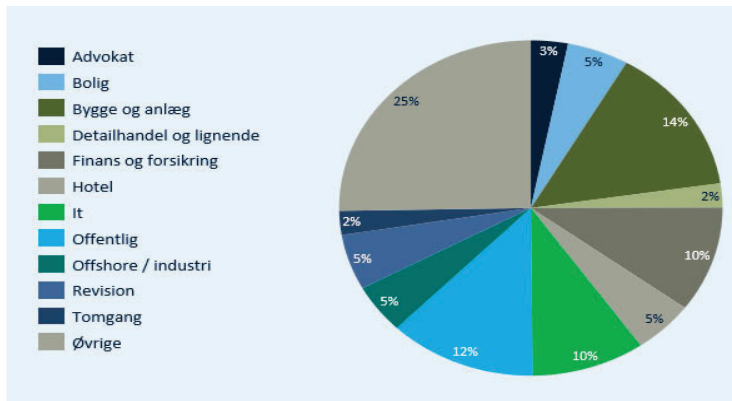
Da den primære aktivitet er at eje ejendomme er værdien af selskabets investeringer særlig påvirket af efterspørgslen på ejendomsmarkedet udtrykt ved investors afkastkrav, forventningerne til det fremtidige lejeniveau samt tomgang.

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.

Ledelsesberetning

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

Branchefordeling 2023



Kreditrisici

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

Samfundsansvar, jf. §99a.

Selskabet undlader at udarbejde egen lovpligtig redegørelse for samfundsansvar og social ansvarlighed jf. årsregnskabslovens § 99a med henvisning til, at den er omfattet af den af moderselskabet udarbejdede rapport for samfundsansvar og bæredygtighed. Rapporten findes i årsrapporten for moderselskabet (PensionDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab, CVR-nr 16163279).

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

Selskabets bestyrelse består af i alt 4 medlemmer, heraf 50% kvindelige medlemmer og 50% mandlige medlemmer, hvormed der er opnået en ligelig kønsfordeling.

Selskabet har i det seneste regnskabsår beskæftiget færre end 50 medarbejdere, hvorfor der ikke er udarbejdet særskilt politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn.

Der er desuden ingen øvrige ledelsesniveauer eller ansatte i selskabet.

For selskabets 5-årsoversigt over kønsfordelingen i bestyrelsen henvises til side 6.

Dataetik jf. §99d.

Selskabet er omfattet af moderselskabets politik for dataetik. Politikken beskriver selskabets tilgang til god data-etik og de principper, der er gældende for, hvordan data etisk korrekt, ansvarligt og gennemsigtigt behandles. Selskabet tager sit ansvar som dataansvarlig alvorligt, da selskabet ønsker at være en respekteret, kompetent og ordentlig samarbejdspartner, der overholder gældende lovgivning og følger udviklingen inden for god dataetik. Det skal politikken for dataetik sikre. Redegørelsen findes i moderselskabets årsrapports PensionsDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab, CVR-nr 16163279.

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 kapitalinteresser 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 kapitalinteresser 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 nedskrivningstest 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.

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 kapitalinteresser virksomheder

Udlån indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Gæld til tilknyttet virksomheder

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	2023	2022
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	889.260	-718.241
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	338.271	-582.085
1 Andre eksterne omkostninger	-22.010	-337
Resultat før finansielle poster	1.205.522	-1.300.663
2 Finansielle indtægter	227.882	73.875
3 Finansielle omkostninger	-147.411	-26.889
Andre finansielle poster i alt	80.471	46.987
4 Årets resultat	1.285.993	-1.253.677
<i>Disponering af årets resultat</i>		
Overført til overført overskud	1.128.157	432.769
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	157.836	-1.950.446
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	264.000

Balance

Tusinde kr. Note	2023	2022
AKTIVER		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	20.091.624	18.423.767
6 Kapitalandele i kapitalinteresser virksomheder	4.986.801	4.961.932
7 Udlån til tilknyttede virksomheder	5.746.215	4.428.682
Udlån til kapitalinteresser virksomheder	112.707	418.882
Finansielle anlægsaktiver i alt	30.937.348	28.233.262
Andre tilgodehavender	79.064	0
Omsætningsaktiver i alt	79.064	0
AKTIVER I ALT	31.016.412	28.233.262
PASSIVER		
8 Selskabskapital	15.580.627	14.800.895
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.952.100	5.794.265
Overført resultat	5.796.278	4.668.121
Egenkapital i alt	27.329.005	25.263.280
<i>Langfristede gældsforpligtelser</i>		
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	3.593.753	2.829.153
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.593.753	2.829.153
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
9 Gæld til tilknyttede virksomheder kortfristet	93.653	140.829
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	93.653	140.829
PASSIVER I ALT	31.016.412	28.233.263
10 Eventualforpligtelser		
11 Nærtstående parter		
12 Vederlag		

Egenkapitalopgørelse

Tusinde kr.

	Selskabskapital	Reserve efter den indre værdis metode	Foreslået ekstraordinært udbytte	Overført resultat	I alt
1. januar 2022	16.550.000	7.922.500	0	4.057.563	28.530.061
Kapitalnedsættelse	-1.749.105				-1.749.105
Periodens resultat		-1.950.446	264.000	432.769	-1.253.677
Udbetalt ekstraordinært udbytte			-264.000		-264.000
Korrektion fra tidligere år		-177.789		177.789	0
1. januar 2023	14.800.895	5.794.265	0	4.668.121	25.263.280
Kapitalforhøjelse	779.732				779.732
Periodens resultat		157.836	0	1.128.157	1.285.993
31. december 2023	15.580.627	5.952.100	0	5.796.278	27.329.005

Pengestrømsopgørelse

Tusinde kr. Note	2023	2022
Årets resultat	1.285.993	-1.253.677
13 Reguleringer	-1.227.529	1.300.326
14 Ændringer i driftskapital	-373.000	1.642.914
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-314.536	1.689.563
Køb af kapitalandele	-1.649.215	-931.543
Salg af kapitalandele	114.325	1.106.598
Modtagne udbytter	1.069.695	148.487
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-465.195	323.542
Ændring i selskabskapital	779.732	-1.749.104
Udloddet udbytte	0	-264.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	779.732	-2.013.104
Årets pengestrøm	0	0
Likvider primo	0	0
Likvider ultimo	0	0

Noter

Tusinde kr. Note	2023	2022		
1 Andre eksterne omkostninger				
Administrationsomkostninger	10.189	337		
Nedskrivning af ejendomsprojekter	11.820	0		
	22.010	337		
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter til tilknyttede virksomheder	209.184	46.324		
Renteindtægter til associerede virksomheder	18.698	27.551		
	227.882	73.875		
3 Finansielle omkostninger				
Renteudgifter fra tilknyttede virksomheder	147.411	26.889		
4 Disponering af periodens resultat				
Overført til overført overskud	1.128.157	432.769		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	157.836	-1.950.446		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	264.000		
	1.285.993	-1.253.677		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	12.987.229	12.429.823		
Tilgang	1.466.715	557.405		
Afgang	-156	0		
Kostpris ultimo	14.453.788	12.987.229		
Værdiregulering primo	5.436.538	6.155.479		
Korrektion til primo	0	0		
Årets værdiregulering	889.260	-718.241		
Udbytter	-687.962	-700		
Værdiregulering ultimo	5.637.836	5.436.538		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	20.091.624	18.423.767		
Tilknyttede virksomheder t.kr.	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København ApS	København	100,0%	1.916	2.129
Komplementarselskabet Condor Islands Brygge ApS	København	100,0%	11	149
Komplementarselskabet Ørestad 4A ApS	København	100,0%	20	250
Komplementarselskabet Coop Byen Vest ApS	København	100,0%	-2	38
Arhus Property Denmark A/S	København	100,0%	-50.764	250.623
Ejendomsselskabet Lauritzens Plads 1 P/S	København	100,0%	42.507	323.090
Ejendomsselskabet Lautrupparken 40-42 A/S	København	100,0%	-32.130	347.097
P/S Lersø Parkallé 100, København	København	100,0%	40.673	409.884
Ejendomsselskabet Niels Bohrs Allé 185 P/S	København	100,0%	6.722	109.233
P/S Nytorv 5-7 Aalborg	København	100,0%	7.959	181.422
P/S Albani Torv 2, Odense	København	100,0%	7.412	176.417
P/S Buddingevej 272, Søborg	København	100,0%	24.830	599.734
P/S Carl Jacobsens Vej 29 og 31, Valby	København	100,0%	13.813	273.230
P/S Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby	København	100,0%	38.942	609.083
Condor Islands Brygge P/S	København	100,0%	100.713	841.110
P/S Kongevejen 495, Holte	København	100,0%	17.946	84.985
P/S Ejby Industrivej 125, Glostrup	København	100,0%	24.030	457.842
P/S Esbjerg Strand	København	100,0%	34.637	227.613
P/S Gasværksvej 21, Aalborg	København	100,0%	9.438	213.765
P/S Gyngemose Parkvej 50, søborg	København	100,0%	-11.694	596.995
P/S Hansborggade 7, Haderslev	København	100,0%	2.190	93.657
P/S Hedeager 1-5, Aarhus	København	100,0%	28.161	608.172
P/S Himmerlev	København	100,0%	20.329	289.452
P/S Hummeltoftevej 14, Sorgenfri	København	100,0%	-26.168	153.652
P/S Kanalstræde 2, Holbæk	København	100,0%	4.955	87.756
P/S Kalkbrænderihavnsgade 2, København	København	100,0%	-6.432	752.449
P/S Kanaltårnene, Vejle	København	100,0%	3.353	107.829
P/S Knud Højgaards Vej 7, Søborg	København	100,0%	4.579	163.700
P/S Birkerød Kongevej 25	København	100,0%	7.006	84.683
P/S Kystvejen 29, Aarhus	København	100,0%	-12.099	123.941
P/S Landskronagade 33-35, Østerbro	København	100,0%	22.091	377.105
P/S Langelinie Allé 39-43, København	København	100,0%	-44.388	575.286
P/S Njalsgade 72 A, København	København	100,0%	11.809	24.683
P/S Garderhusarvej 5, Næstved	København	100,0%	5.553	16.087
P/S Nørgaardsvej 1-3, Kgs. Lyngby	København	100,0%	8.123	403.111
P/S Philip Heymans Allé 1,3 og 5, Hellerup	København	100,0%	45.255	680.144
P/S Philip Heymans Alle 7-9, Hellerup	København	100,0%	15.838	527.909
P/S Prøvestensvej 50, Helsingør	København	100,0%	-4.103	144.347

Noter

Tusinde kr. Note

Tilknyttede virksomheder t.kr. (fortsat)

	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
P/S Rosenkæret 37-39, Søborg	København	100,0%	-3.218	3.136
P/S Sct. Knud Park 8, Hjørring	København	100,0%	4.376	17.523
P/S Søndre Jernbanevej 18, Hillerød	København	100,0%	7.178	154.184
Seniorbolig P/S	København	100,0%	-7.044	39.721
P/S Matr. Nr. 356 AO, Holbæk	København	100,0%	5.422	101.054
P/S Stationsvej 10-12, Sønderborg	København	100,0%	861	1.435
P/S Strandvejen 44, Hellerup	København	100,0%	27.890	927.757
P/S Tobaksvejen 2, Gladsaxe	København	100,0%	13.608	216.491
P/S Vestenborg Allé 8, Nykøbing F	København	100,0%	4.746	37.290
P/S Ørestad Syd, Byggefelt 1.2, København	København	100,0%	-31.156	68.193
P/S Åboulevard 11-13, Århus	København	100,0%	-11.490	40.332
P/S Nitivej 6, Frederiksberg	København	100,0%	7.642	153.742
P/S Kolding Åpark, Kolding	København	100,0%	6.173	30.983
P/S Klostermarken 10-12, Viborg	København	100,0%	17.841	193.201
P/S Linnés Allé 2, Taastrup	København	100,0%	14.744	216.094
P/S Dannebrogsgade	København	100,0%	2.416	40.463
P/S Byggefelt SH 3-3, Køge	København	100,0%	-2.799	46.510
P/S Ole Maaløes Vej 3, København	København	100,0%	36.667	412.862
P/S Stationsalléen 40, Herlev	København	100,0%	22.150	237.968
P/S Teknikerbyen 15-45	København	100,0%	55.466	708.317
Bøge Allé 10-12, Hørsholm A/S	København	100,0%	94.215	200.840
P/S Frederiks Plads Company House	København	100,0%	9.556	221.229
P/S Marmorvej 18	København	100,0%	-41.769	278.975
P/S Skovbrynet 1-5, Kolding	København	100,0%	32.259	384.317
P/S Viborgvej 1, Herning	København	100,0%	744	50.402
P/S Tangen 41-49, Aarhus N	København	100,0%	1.998	108.920
P/S Delta Park 45, Vallensbæk	København	100,0%	16.410	288.738
P/S Godsbanvej 2, Ringsted	København	100,0%	-1.332	54.189
P/S Lundtoftevej 160	København	100,0%	2.165	99.519
P/S SH4, Køge	København	100,0%	62.887	129.027
P/S Lyngby Hovedgade 63, Kgs. Lyngby	København	100,0%	21.965	223.859
P/S Marmorvej 2, København Ø	København	100,0%	32.949	99.842
P/S Lautrupvang 5	Kongens Lyngby	93,0%	-30.401	312.157
P/S Tangen 17, Aarhus N	København	100,0%	7.814	185.683
P/S SLU Lundtoftevej 160	Kongens Lyngby	93,0%	-25.996	565.599
P/S FP II	København	100,0%	27.801	493.221
K/S Tangen 27, Aarhus N	København	100,0%	8.365	207.667
PD EJD 06 P/S	København	100,0%	1	399
PD EJD 07 K/S	København	100,0%	13	413
PD EJD 08 K/S	København	100,0%	-1.403	3.970
PD EJD 09 K/S	København	100,0%	12	412
PD EJD 11 K/S	København	100,0%	-4.742	310.259
PD EJD 13 K/S	København	100,0%	0	1
PD EJD 14 K/S	København	100,0%	0	1
PD EJD 15 K/S	København	100,0%	0	1
Coop Byen Vest P/S	København	100,0%	1.448	229.678
K/S Hasselager	København	100,0%	25.158	298.598
K/S Roskildevej	København	100,0%	27.506	271.216
K/S Vallensbæk Torvevej	København	100,0%	84.456	481.078

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved opgørelse af dagsværdi

	2023	2022
- Kontorejendomme	4,98	4,91
- Boligejendomme	4,65	4,09
- Retailejendomme	4,68	4,72
- Hotelejendomme	5,40	5,70
- Studiebølg	4,47	3,84
- Logistik- og produktionsejendomme	5,86	0,00

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	4.604.205	4.835.032
Tilgang	182.500	374.138
Afgang	-114.169	-604.964
Kostpris ultimo	<u>4.672.537</u>	<u>4.604.205</u>

Værdiregulering primo	357.726	1.589.232
Afgang	0	-501.634
Årets værdiregulering	338.271	-582.085
Udbytter	-381.733	-147.787
Værdiregulering ultimo	<u>314.264</u>	<u>357.726</u>

Regnskabsmæssig værdi 31. december

4.986.801 **4.961.932**

Associerede virksomheder t.kr. (fortsat)

	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003	København	33,3%	-84.595	5.965.058
Harbour P/S	København	45,8%	155.837	2.686.564
OPP Slagelse Sygehus P/S	København	25,0%	18.959	96.470
OPP Retten i Svendborg P/S	København	33,3%	4.264	28.985
OPP Vejle P/S	København	33,3%	20.675	131.248
P/S Kronløbsøen	København	80,0%	111.260	185.649
ATPPD Kalvebod A/S	København	50,0%	25.448	795.096
DNP Ejendomme P/S	København	50,0%	-21.695	1.158.117
Komplementarselskabet Kronløbsøen Invest ApS	København	80,0%	4	104
Harbour Komplementar ApS	København	45,8%	2	89
Komplementarselskabet OPP Retten i Svendborg ApS	Frederikberg	33,3%	0	56
Komplementarselskabet OPP Vejle ApS	Frederikberg	33,3%	1	54
Komplementarselskabet Slagelse Sygehus ApS	Frederikberg	25,0%	0	57
Komplementarselskabet Fælledby ApS*	København	50,0%	-14	22
Nyt Komplementarselskabet Kildedal ApS	København	50,0%	-	-
P/S Fælledby*	København	50,0%	-28.437	264.114
Nyt Arealudviklingselskabet Kildedal P/S 1-12	København	51,0%	-	-

	2023	2022
7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Heraf tilgodehavende hos tilknyttede og associerede virksomheder som forfalder efter et år fra balancedagen d. 31. december.		
Kostpris primo	4.428.682	4.422.771
Tilgang	1.317.533	5.911
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>5.746.215</u>	<u>4.428.682</u>
8 Selskabskapital		
Selskabskapital primo	14.800.894	16.550.000
Kapitalnedsættelse	0	-1.749.105
Kapitalforhøjelse	779.732	0
Selskabskapital ultimo	<u>15.580.626</u>	<u>14.800.894</u>
Selskabskapitalen består af 15.580.626 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 2023	3.593.753	2.829.153
Kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 0 og 12 måneder fra balancedagen pr. 31. december 2023	93.653	140.829
	3.687.407	2.969.982
10 Eventualforpligtelser		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.		
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 21.968 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		
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	-889.258	718.241
Ændring i kapitalandele i associerede virksomheder	-338.271	582.085
	-1.227.529	1.300.326
14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-1.090.423	575.135
Ændring i kortfristet gæld	-47.177	138.428
Ændring i langfristet gæld	764.600	929.352
	-373.000	1.642.915

PENNEO

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

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

Claus Stampe Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 5beb585d-108c-4cf2-a09c-860cd4b42bcb

IP: 81.19.xxx.xxx

2024-02-08 08:45:53 UTC



Marianne Fussing Ørsted

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: aac62d91-c0d3-4640-8993-9da10fe60719

IP: 81.19.xxx.xxx

2024-02-08 08:50:21 UTC



Hans Marius Møller

Direktør

Serienummer: 73255df1-30b3-4889-a1d7-79b1f10f86c9

IP: 81.19.xxx.xxx

2024-02-08 09:03:02 UTC



Susanne Østergaard Lundby

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8049cce4-fb30-4e60-8955-dc31dd29e254

IP: 81.19.xxx.xxx

2024-02-08 10:17:25 UTC



Lars Rhod Søndergaard

Statsaut.revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 30b7573c-a2a0-46ac-bc57-2faebed6e490

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-02-08 10:28:49 UTC



Peter Stensgaard Mørch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 95837175-ac5f-419b-9f4e-e87686aecd8f

IP: 81.19.xxx.xxx

2024-02-08 11:30:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6B6WZ-SYIFQ-PQB00-8LGTD-AYGAM-0241D

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/validator**

PENNEO

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

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

Rudi Riisbrigh Wrisberg

Dirigent

Serienummer: f5901454-f937-43a3-8b6c-326818003a38

IP: 81.19.xxx.xxx

2024-02-08 12:56:47 UTC



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/validator>**