

# **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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen  
afholdt den 24. februar 2021

---

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>	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 2020 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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020.

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 2021

**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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020 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 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard  
Statsaut. revisor  
mne28632

Allan Lunde Pedersen  
Statsaut. revisor  
mne34495

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (t.kr.)	2020	2019	2018	2017	2016
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	920.270	1.608.995	1.322.179	1.088.499	356.327
Resultat af ordinær primær drift	919.675	1.608.399	1.321.707	1.088.367	1.157.209
Resultat af finansielle poster	63.669	62.956	265.773	168.762	86.102
Årets resultat	983.343	1.671.355	1.587.480	1.257.128	1.243.311
Balancesum	26.446.555	24.777.161	22.312.573	18.515.327	16.467.114
Finansielle anlægsaktiver	26.446.555	24.777.161	22.312.573	18.515.327	16.467.114
Egenkapital	21.946.746	20.586.288	18.711.398	15.121.003	13.579.941
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad i procent	83	83	84	82	82
Egenkapitalforrentning i procent	4,7	8,8	9,8	9,2	9,8

### Hoved- og nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten 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 983.343 tusinde kr. Årets resultat er tilfredsstillende, dog lavere end sidste års forventede resultat på 1,4 mia. kr. - 1,8 mia. kr.

Årets resultat har været påvirket af Covid 19, som har medført nedskrivninger på hotelporteføljen samt lavere værdireguleringer i forhold til tidligere år.

#### 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 2020 stiftet og erhvervet følgende datterselskaber:

- Partnerselskabet Lundtoftevej 160, Kgs. Lyngby (cvr-nr: 41183861)
- Partnerselskabet SLU Lundtoftevej 160, Lyngby (cvr-nr: 41239123)
- Partnerselskabet SH4, Køge (cvr-nr: 41889861)
- Partnerselskabet Godsbanevej 2, Ringsted (cvr-nr: 39624338)
- Partnerselskabet Lautrupvang 5, Ballerup (cvr-nr: 41726628)
- Partnerselskabet PD EJD 05 (cvr-nr: 41916958)
- Partnerselskabet PD EJD 06 (cvr-nr: 41916125)

#### Kapitalberedskab

Selskabet er velkonsolideret. Soliditetsgraden er ved udgangen af 2020 opgjort til 83 pct. (2019: 83 pct.).

#### Fremtiden

For året 2021 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. årligt.



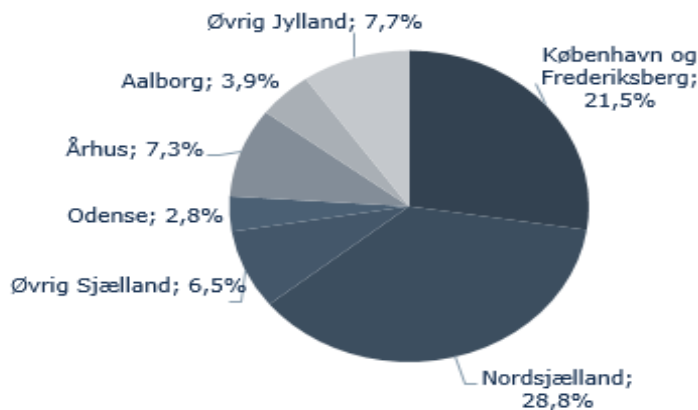
## Ledelsesberetning

### 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 (73 pct.). Herudover ejer selskabet boligejendomme (11 pct.), butiksejendomme (9 pct.), hoteller (5 pct.) samt OPP projekter (2 pct.). Nedenfor er den geografiske placering af selskabets eiendomsinvesteringer illustreret.

Geografiskfordeling 2020

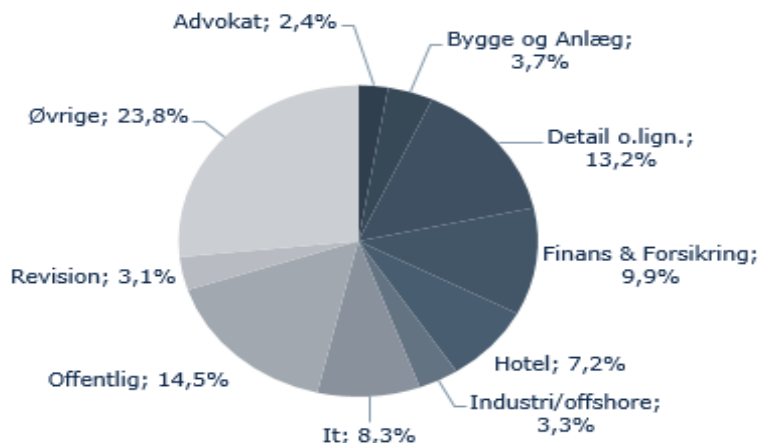


Da den primære aktivitet er at eje ejendomme er værdien af selskabets investeringer særlig påvirket af efterspørgslen på ejendomsmarkedet udtrykt ved investors afkastkrav, forventningerne til det fremtidige lejeniveau samt tomgang.

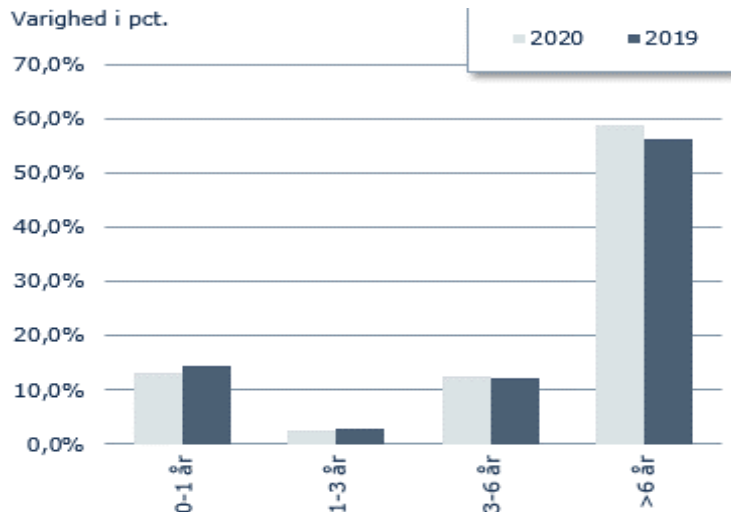
De generelle risici ved udviklingen på det danske ejendomsmarkedet søges begrænset i retningslinjerne for selskabets investeringspolitik. Selskabet investerer således primært i moderne velbeliggende erhvervsjendomme udlejet på lange lejekontrakter til solide lejere. En væsentlig del af investeringerne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

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

Branchefordeling 2020



## 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

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

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S har opnået målsætningen 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 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.

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 med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

### 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	2020	2019
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	931.656	1.097.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-11.386	511.995
1 Andre eksterne omkostninger	-595	-595
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>919.675</b>	<b>1.608.399</b>
2 Finansielle indtægter	71.388	67.537
3 Finansielle omkostninger	-7.719	-4.581
<b>Andre finansielle poster i alt</b>	<b>63.669</b>	<b>62.956</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>983.343</b>	<b>1.671.355</b>
4 Disponering af periodens resultat	983.343	1.671.355

## Balance

Tusinde kr. Note	2020	2019
<b>AKTIVER</b>		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16.198.965	14.523.341
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	5.595.362	5.957.847
7 Udlån til tilknyttede virksomheder	3.596.142	3.270.908
7 Udlån til associerede virksomheder	1.056.085	1.025.064
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.446.555</b>	<b>24.777.161</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>26.446.555</b>	<b>24.777.161</b>
<b>PASSIVER</b>		
8 Selskabskapital	15.470.911	15.093.797
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.541.387	5.177.074
Overført resultat	934.448	315.417
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>21.946.746</b>	<b>20.586.288</b>
<i>Langfristede gældsforpligtelser</i>		
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	4.498.025	4.189.683
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.498.025</b>	<b>4.189.683</b>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
9 Gæld til tilknyttede virksomheder kortfristet	1.785	1.189
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.785</b>	<b>1.189</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>26.446.555</b>	<b>24.777.161</b>
10 Eventualforpligtelser		
11 Nærtstående parter		
12 Vederlag		

## Egenkapitaloppgørelse

Tusinde kr.

	<b>Selskabskapital</b>	<b>Reserve efter den indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
<b>1. januar 2019</b>	<b>14.623.478</b>	<b>3.568.079</b>	<b>519.840</b>	<b>18.711.398</b>
Kapitalforhøjelse	470.318			470.318
Periodens resultat		1.608.995	62.361	1.671.355
Udloddet udbytte			-266.783	-266.783
<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
Udloddet udbytte				0
<b>31. december 2020</b>	<b>15.470.911</b>	<b>5.541.387</b>	<b>934.448</b>	<b>21.946.746</b>



## Pengestrømsopgørelse

Tusinde kr. Note	2020	2019
Årets resultat	983.343	1.671.355
13 Reguleringer	-920.270	-1.608.995
14 Ændring i driftskapital	-47.320	476.646
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>15.754</b>	<b>539.007</b>
Køb af kapitalandele	-781.460	-909.910
Modtagne udbytter	388.591	167.367
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-392.869</b>	<b>-742.543</b>
Ændring i selskabskapital	377.115	470.318
Udloddet udbytte	0	-266.783
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>377.115</b>	<b>203.535</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvider primo	0	0
Likvider ultimo	0	0

## Noter

Tusinde kr. Note	2020	2019
<b>1 Andre eksterne omkostninger</b>		
Administrationsomkostninger	<b>595</b>	<b>595</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter til tilknyttede virksomheder	32.459	27.099
Renteindtægter til associerede virksomheder	38.929	40.438
	<b>71.388</b>	<b>67.537</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter fra tilknyttede virksomheder	<b>7.719</b>	<b>4.581</b>
<b>4 Disponering af periodens resultat</b>		
Overført til overført overskud	619.031	62.361
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	364.313	1.608.995
Udloddet udbytte	0	-266.783
	<b>983.343</b>	<b>1.404.572</b>
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	10.753.085	9.864.768
Tilgang	743.968	888.317
Kostpris ultimo	<b>11.497.053</b>	<b>10.753.085</b>
Værdiregulering primo	3.770.256	2.673.256
Årets værdiregulering	931.656	1.097.000
Værdiregulering ultimo	<b>4.701.912</b>	<b>3.770.256</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>16.198.965</b>	<b>14.523.341</b>

Tilknyttede virksomheder t.kr.	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, Køber	København	100,0%	670	1.582
Komplementarselskabet Condor Islands Brygge ApS	København	100,0%	8	125
Komplementarselskabet Ørestad 4A ApS	København	100,0%	15	200
Arhus Property Denmark A/S	København	100,0%	-2.942	256.516
Ejendomsselskabet Lauritzens Plads 1 P/S	København	100,0%	26.237	255.771
Ejendomsselskabet Lautrupparken 40-42 A/S	København	100,0%	49.772	356.656
P/S Lersø Parkallé 100, København	København	100,0%	8.588	364.848
Ejendomsselskabet Niels Bohrs Allé 185 P/S	København	100,0%	5.834	109.520
P/S Nytorv 5-7 Aalborg	København	100,0%	-2.386	161.185
P/S Albani Torv 2, Odense	København	100,0%	8.785	173.451
P/S Buddingevej 272, Søborg	København	100,0%	58.238	565.321
P/S Carl Jacobsens Vej 29 og 31, Valby	København	100,0%	15.491	247.998
P/S Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby	København	100,0%	34.355	531.102
Condor Islands Brygge P/S	København	100,0%	24.439	779.552
P/S Kongevejen 495, Holte	København	100,0%	-11.808	31.543
P/S Ejby Industrivej 125, Glostrup	København	100,0%	23.227	412.950
P/S Esbjerg Strand	København	100,0%	79	165.234
P/S Gasværksvej 21, Aalborg	København	100,0%	9.460	197.012
P/S Gyngemose Parkvej 50, søborg	København	100,0%	-2.827	561.126
P/S Hansborggade 7, Haderslev	København	100,0%	1.794	79.941
P/S Hedeager 1-5, Aarhus	København	100,0%	20.950	594.885
Himmelev A/S	København	100,0%	-17.039	217.550
P/S Hummeltoftevej 14, Sorgenfri	København	100,0%	81.926	159.377
P/S Kanalstræde 2, Holbæk	København	100,0%	3.390	79.663
P/S Kalkbrænderihavnsgade 2, København	København	100,0%	76.831	660.436
P/S Kanaltårnene, Vejle	København	100,0%	4.369	96.705
P/S Knud Højgaard Vej 7, Søborg	København	100,0%	14.038	130.159
P/S Birkerød Kongevej 25	København	100,0%	-10.743	82.547
P/S Kystvejen 29, Aarhus	København	100,0%	687	129.037
P/S Landskronagade 33-35, Østerbro	København	100,0%	22.445	313.811
P/S Langelinie Allé 39-43, København	København	100,0%	67.403	601.607
P/S Njalsgade 72 A, København	København	100,0%	2.241	313.366
P/S Garderhusarvej 5, Næstved	København	100,0%	15.617	139.179
P/S Nørsgaardsvej 1-3, Kgs. Lyngby	København	100,0%	18.693	443.027
P/S Philip Heymans Allé 1,3 og 5, Hellerup	København	100,0%	75.434	649.676
P/S Philip Heymans Alle 7-9, Hellerup	København	100,0%	46.097	474.105
P/S Prøvestensvej 50, Helsingør	København	100,0%	2.943	132.400

## Noter

### Tusinde kr. Note

Tilknyttede virksomheder t.kr. (fortsat)	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
P/S Rosenkæret 37-39, Søborg	København	100,0%	-3.188	12.343
P/S Sct. Knud Park 8, Hjørring	København	100,0%	12.974	104.422
P/S Søndre Jernbanevej 18, Hillerød	København	100,0%	13.248	160.684
Seniorbolig P/S	København	100,0%	-2.178	46.489
P/S Matr. Nr. 356 AO, Holbæk	København	100,0%	4.092	92.551
P/S Stationsvej 10-12, Sønderborg	København	100,0%	13.555	29.503
P/S Strandvejen 44, Hellerup	København	100,0%	29.946	900.605
P/S Tobaksvejen 2, Gladsaxe	København	100,0%	40.140	199.208
P/S Vestenborg Allé 8, Nykøbing F	København	100,0%	7.064	93.933
P/S Ørestad Syd, Byggefelt 1.2, København	København	100,0%	48.790	83.697
P/S Åboulevarden 11-13, Århus	København	100,0%	10.041	58.403
PensionDanmark Ejendomme P/S	København	100,0%	14.616	133.897
P/S Kolding Åpark, Kolding	København	100,0%	5.363	21.224
P/S Klostermarken 10-12, Viborg	København	100,0%	9.776	172.656
P/S Linnés Allé 2, Taastrup	København	100,0%	7.252	199.440
P/S Dannebrogsgade	København	100,0%	8.364	38.853
P/S Byggefelt SH 3-3, Køge	København	100,0%	5.474	40.836
P/S Ole Maaløes Vej 3, København	København	100,0%	36.277	395.209
P/S Stationsalléen 40, Herlev	København	100,0%	9.392	204.205
P/S Teknikerbyen 15-45	København	100,0%	53.389	625.079
Bøge Allé 10-12, Hørsholm A/S	København	100,0%	-280.704	115.520
P/S Frederiks Plads Company House	København	100,0%	14.546	206.088
P/S Marmorvej 18	København	100,0%	112.657	176.295
P/S Skovbrynet 1-5, Kolding	København	100,0%	-20.286	263.726
P/S Viborgvej 1, Herning	København	100,0%	11.142	40.957
P/S PD EJD 04	København	100,0%	-11	469
P/S Tangen 17, Aarhus N	København	100,0%	11.156	169.365
P/S Tangen 41-49, Aarhus N	København	100,0%	-16.824	85.497
P/S Delta Park 45, Vallensbæk	København	100,0%	31.051	271.273
P/S Godsbanevej 2, Ringsted	København	100,0%	0	246.362
P/S Lautrupvang 5	København	100,0%	0	28.609
P/S Lundtoftevej 160	København	100,0%	-254	96.131
P/S SH4, Køge	København	100,0%	0	400
P/S SLU Lundtoftevej 160	København	93,0%	56.465	357.442
PD EJD 05 P/S	København	100,0%	0	400
PD EJD 06 P/S	København	100,0%	0	400

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved opgørelse af dagsværdi	2020	2019
- Kontorejendomme	4,23	4,80
- Detailejendomme	4,88	4,89
- Øvrige erhvervsejendomme	6,12	5,31
- Boligejendomme	3,08	4,76

#### 6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	4.718.395	4.696.803
Tilgang	37.492	21.592
Kostpris ultimo	<u>4.755.887</u>	<u>4.718.395</u>
Værdiregulering primo	1.239.452	894.824
Årets værdiregulering	-11.386	511.995
Udbytter	-388.591	-167.367
Værdiregulering ultimo	<u>839.475</u>	<u>1.239.452</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>5.595.362</u></b>	<b><u>5.957.847</u></b>

#### Associerede virksomheder t.kr.

Associerede virksomheder t.kr.	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
ATPPD Kgs. Nytorv ApS	København	50,0%	-60.116	274.177
ATPPD Lyngby A/S	København	50,0%	-33.936	183.448
ATPPD Odense A/S	København	50,0%	-30.621	74.282
ATPPD Århus A/S	København	50,0%	-114.039	325.688
Ejendomsselskabet af 1. juli 2003, København	København	25,5%	70.964	2.030.247
Harbour P/S	København	45,8%	17.165	1.234.573
OPP Slagelse Sygehus P/S	København	25,0%	-198	120.375
OPP Retten i Svendborg P/S	København	33,3%	-1.529	29.472
OPP Vejle P/S	København	33,3%	3.334	179.565
P/S Kronløbsøen	København	80,0%	-5.608	83.791
ATPPD Kalvebod A/S	København	50,0%	-105.644	306.119

## Noter

Tusinde kr. Note		2020	2019	
<b>Associerede virksomheder t.kr. (fortsat)</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Resultat</b>	<b>Egenkapital</b>
Ejendomsselskabet Portland Towers P/S	København	33,3%	-146.517	23.083
DNP-Portefølje	København	50,0%	1.432	558.096
K/S Vejlands Kvarter	København	50,0%	1	21
P/S Vejlands Kvarter	København	50,0%	-109	20.091
Den gennemsnitlige afkastprocent i associerede virksomheder for året er 3,90% (2019: 9,28%)				
<b>7 Tilgodehavender</b>	Heraf tilgodehavende hos tilknyttede og associerede virksomheder som forfalder efter et år fra balancedagen d. 31. december.			
Kostpris primo			4.295.972	4.182.922
Tilgang			1.433.691	1.253.806
Afgang			-1.077.435	-1.140.755
Kostpris ultimo			<u>4.652.228</u>	<u>4.295.972</u>
<b>8 Selskabskapital</b>				
Selskabskapital primo			15.093.797	14.623.478
Kapitalforhøjelse			377.115	470.318
Selskabskapital ultimo			<u>15.470.911</u>	<u>15.093.797</u>
Selskabskapitalen består af 15.470.911.154 anparter á 1 krone. PensionDanmark Ejendomme Holding K/S forhøjede i 2020 selskabskapitalen med 377.114.532 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 2020			
			4.498.025	4.189.683
Kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 0 og 12 måneder fra balancedagen pr. 31. december 2020			1.785	1.189
			<b>4.499.809</b>	<b>4.190.873</b>
<b>10 Eventualforpligtelser</b>	Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2020.			
Selskabet har kapitalandele i selskabsskattefritagede selskaber. Hvis disse selskaber lever op til §3A udløses en udskudt skatteforpligtelse i niveau 63 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 334 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 <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			-931.656	-1.097.000
Ændring i kapitalandele i associerede virksomheder			11.386	-511.995
			<b>-920.270</b>	<b>-1.608.995</b>
<b>14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>				
Ændring i tilgodehavender			-356.256	-113.052
Ændring i kortfristet gæld			595	595
Ændring i langfristet gæld			308.341	589.102
			<b>-47.320</b>	<b>476.646</b>