

# **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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen  
afholdt den 31. januar 2023

---

Rudi R. Wrisberg  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

side

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
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  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 2022 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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. januar 2023

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

Marius Møller  
**Direktør**

I bestyrelsen:

Torben Möger Pedersen  
**Formand**

Claus Stampe

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022 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 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, udfører 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 31. januar 2023

CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard  
Statsaut. revisor  
mne28632

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletalsoversigt

<b>Hovedtal (t.kr.)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	-1.300.326	2.381.113	920.270	1.608.995	1.322.179
Resultat før finansielle poster	-1.300.663	2.380.496	919.675	1.608.399	1.321.707
Resultat af finansielle poster	46.986	65.954	63.669	62.956	265.773
Årets resultat	-1.253.677	2.446.450	983.343	1.671.355	1.587.480
Balancesum	28.233.262	30.432.264	26.446.555	24.777.161	22.312.573
Finansielle anlægsaktiver	28.233.262	30.432.264	26.446.555	24.777.161	22.312.573
Egenkapital	25.263.281	28.530.063	21.946.746	20.586.288	18.711.398
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad i procent	89	94	83	83	84
Egenkapitalforrentning i procent	-5,0	10,9	4,7	8,8	9,8

### 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 underskud på 1.253.677 tusinde kr. Årets resultat er utilfredsstillende, og lavere end sidste års resultat på 2,4 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 2022 stiftet og erhvervet følgende datterselskaber:

- Kommanditselskabet Krogestykket 33, Herlev (cvr-nr: 43101609)
- PD EJD 07 K/S (cvr-nr: 43100343)
- PD EJD 08 K/S (cvr-nr: 43101153)
- PD EJD 09 K/S (cvr-nr: 43101412)

#### Kapitalberedskab

Selskabet er velkonsolideret. Soliditetsgraden er ved udgangen af 2022 opgjort til 89 pct. (2021: 94 pct.).

#### Forventet udvikling

For året 2023 forventes et resultat af driften i niveauet 1,2 mia. kr. før værdireguleringer og afskrivninger.

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



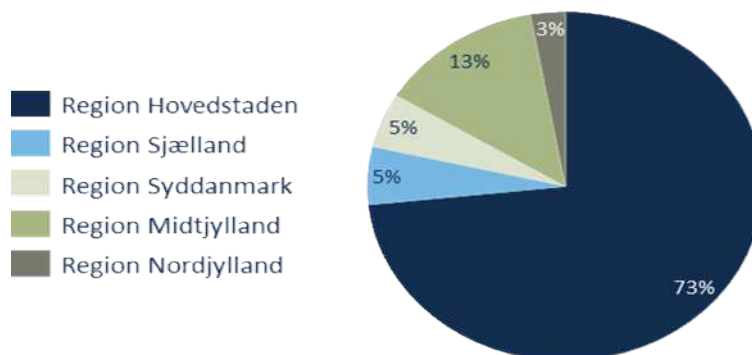
## Ledelsesberetning

### 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 (69 pct.). Herudover ejer selskabet boligejendomme (12 pct.), butiksejendomme (9 pct.), hoteller (5 pct.), studieboliger (3 pct.) samt OPP projekter (2 pct.). Nedenfor er den geografiske placering af selskabets eiendomsinvesteringer illustreret.

Geografisk fordeling 2022



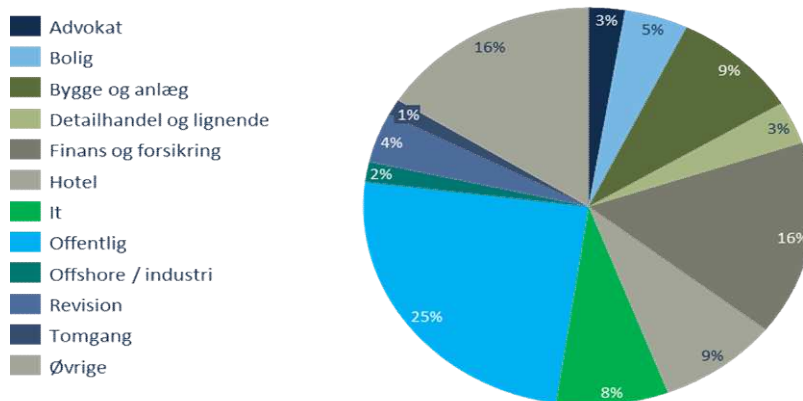
Da den primære aktivitet er at eje ejendomme er værdien af selskabets investeringer særlig påvirket af efterspørgslen på ejendomsmarkedet udtrykt ved investors afkastkrav, forventningerne til det fremtidige lejeniveau samt tomgang.

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.

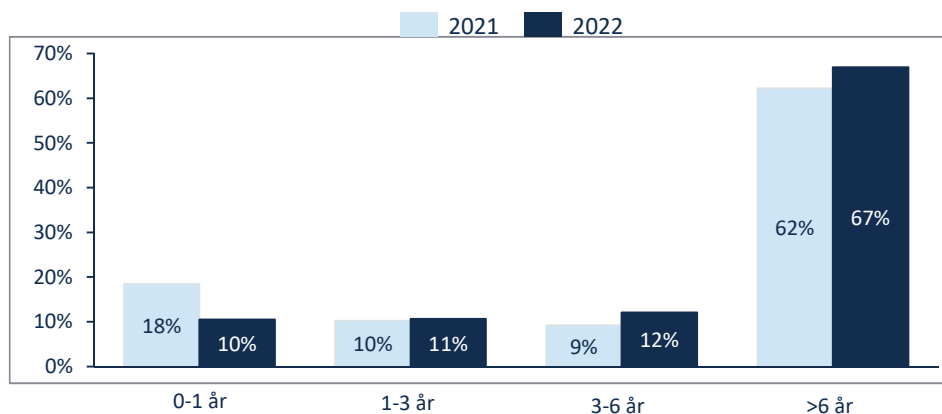
## Ledelsesberetning

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

**Branchefordeling 2022**



**Varighed 2022**



### 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.

### 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 2022.

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S har ingen 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.

## Ledelsesberetning

### 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 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.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til Reserve for nettopskrivning 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	2022	2021
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-718.241	1.454.929
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-582.085	926.183
1 Andre eksterne omkostninger	-337	-616
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.300.663</b>	<b>2.380.496</b>
2 Finansielle indtægter	73.875	75.549
3 Finansielle omkostninger	-26.889	-9.596
<b>Andre finansielle poster i alt</b>	<b>46.986</b>	<b>65.954</b>
<b>4 Årets resultat</b>	<b>-1.253.677</b>	<b>2.446.450</b>
<i>Disponering af årets resultat</i>		
Overført til overført overskud	432.769	65.337
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-1.950.446	2.381.113
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	264.000	-

## Balance

Tusinde kr. Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18.423.767	18.585.303
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	4.961.932	6.424.263
7 Udlån til tilknyttede virksomheder	4.428.682	4.422.771
7 Udlån til associerede virksomheder	418.882	999.927
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.233.262</b>	<b>30.432.264</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>28.233.262</b>	<b>30.432.264</b>
<b>PASSIVER</b>		
8 Selskabskapital	14.800.895	16.550.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.794.265	7.922.500
Overført resultat	4.668.121	4.057.563
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>25.263.280</b>	<b>28.530.062</b>
<i>Langfristede gældsforpligtelser</i>		
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	2.829.153	1.899.801
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.829.153</b>	<b>1.899.801</b>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
9 Gæld til tilknyttede virksomheder kortfristet	140.828	2.401
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>140.828</b>	<b>2.401</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>28.233.262</b>	<b>30.432.264</b>
10 Eventualforpligtelser		
11 Nærtstående parter		
12 Vederlag		



## Egenkapitalopgørelse

Tusinde kr.

	Selskabskapital	Reserve efter den indre værdis metode	Foreslået ekstraordinært udbytte	Overført resultat	I alt
<b>1. januar 2021</b>	<b>15.470.911</b>	<b>5.541.387</b>	<b>0</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>1. januar 2022</b>	<b>16.550.000</b>	<b>7.922.500</b>	<b>0</b>	<b>4.057.563</b>	<b>28.530.063</b>
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
<b>31. december 2022</b>	<b>14.800.895</b>	<b>5.794.265</b>	<b>0</b>	<b>4.668.121</b>	<b>25.263.281</b>

## Pengestrømsopgørelse

Tusinde kr. Note	2022	2021
Årets resultat	-1.253.677	2.446.450
13 Reguleringer	1.300.327	-2.381.113
14 Ændringer i dritskapital	1.642.914	-3.368.079
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>1.689.564</b>	<b>-3.302.742</b>
Køb af kapitalandele	-931.543	-1.011.915
Salg af kapitalandele	1.106.598	0
Modtagne udbytter	148.487	177.789
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>323.542</b>	<b>-834.126</b>
Ændring i selskabskapital	-1.749.105	1.079.090
Overkurs ved emission	0	3.057.777
Udloddet udbytte	-264.000	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-2.013.105</b>	<b>4.136.867</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvider primo	0	0
Likvider ultimo	0	0

## Noter

Tusinde kr. Note	2022	2021
<b>1 Andre eksterne omkostninger</b>		
Administrationsomkostninger	337	616
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter til tilknyttede virksomheder	46.324	34.074
Renteindtægter til associerede virksomheder	27.551	41.440
	<b>73.875</b>	<b>75.549</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter fra tilknyttede virksomheder	26.889	9.596
<b>4 Disponering af periodens resultat</b>		
Overført til overført overskud	432.769	65.337
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-1.950.446	2.381.113
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	264.000	0
	<b>-1.253.677</b>	<b>2.446.450</b>
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	12.429.823	11.497.053
Korrektion til primo	0	-20.200
Tilgang	557.405	952.970
Kostpris ultimo	<b>12.987.229</b>	<b>12.429.823</b>
Værdiregulering primo	6.155.479	4.701.912
Korrektion til primo	0	88
Årets værdiregulering	-718.241	1.454.929
Udbytter	-700	-1.450
Værdiregulering ultimo	<b>5.436.538</b>	<b>6.155.479</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>18.423.767</b>	<b>18.585.303</b>

### Tilknyttede virksomheder t.kr.

Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København ApS
Komplementarselskabet Condor Islands Brygge ApS
Komplementarselskabet Ørestad 4A ApS
Arhus Property Denmark A/S
Ejendomsselskabet Lauritzens Plads 1 P/S
Ejendomsselskabet Lautrupparken 40-42 A/S
P/S Lersø Parkallé 100, København
Ejendomsselskabet Niels Bohrs Allé 185 P/S
P/S Nytorv 5-7 Aalborg
P/S Albani Torv 2, Odense
P/S Buddingevej 272, Søborg
P/S Carl Jacobsens Vej 29 og 31, Valby
P/S Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby
Condor Islands Brygge P/S
P/S Kongevejen 495, Holte
P/S Ejby Industrivej 125, Glostrup
P/S Esbjerg Strand
P/S Gasværksvej 21, Aalborg
P/S Gyngemose Parkvej 50, søborg
P/S Hansborggade 7, Haderslev
P/S Hedeager 1-5, Aarhus
P/S Himmerlev
P/S Hummeltoftevej 14, Sorgenfri
P/S Kanalstræde 2, Holbæk
P/S Kalkbrænderihavnsvej 2, København
P/S Kanalårnene, Vejle
P/S Knud Højgaards Vej 7, Søborg
P/S Birkerød Kongevej 25
P/S Kystvejen 29, Aarhus
P/S Landskronagade 33-35, Østerbro
P/S Langelinie Allé 39-43, København
P/S Njalsgade 72 A, København
P/S Garderhusarvej 5, Næstved
P/S Nørngaardsvej 1-3, Kgs. Lyngby
P/S Philip Heymans Allé 1,3 og 5, Hellerup
P/S Philip Heymans Alle 7-9, Hellerup
P/S Prøvestensvej 50, Helsingør

### Hjemsted

Ejerandel	Resultat	Egenkapital	
København	100,0%	1.143	1.313
København	100,0%	7	138
København	100,0%	16	230
København	100,0%	-157.124	301.387
København	100,0%	-6.236	280.583
København	100,0%	-16.371	379.227
København	100,0%	-25.964	369.211
København	100,0%	-18.074	102.511
København	100,0%	4.086	173.463
København	100,0%	-11.520	169.005
København	100,0%	-23.275	574.904
København	100,0%	-5.955	259.417
København	100,0%	9.774	570.141
København	100,0%	-73.404	740.397
København	100,0%	16.247	67.039
København	100,0%	-2.641	433.812
København	100,0%	-3.547	192.976
København	100,0%	-895	204.327
København	100,0%	36.523	608.689
København	100,0%	-6.044	91.467
København	100,0%	4.409	580.011
København	100,0%	9.124	269.123
København	100,0%	-47.730	179.820
København	100,0%	-1.050	82.801
København	100,0%	-5.993	758.881
København	100,0%	1.416	104.476
København	100,0%	-4.380	159.121
København	100,0%	-4.970	77.677
København	100,0%	7.108	136.040
København	100,0%	18.227	355.014
København	100,0%	-49.775	619.674
København	100,0%	-2.313	290.874
København	100,0%	5.534	150.473
København	100,0%	-41.356	394.988
København	100,0%	-56.176	634.889
København	100,0%	-16.879	512.071
København	100,0%	8.817	148.450

## Noter

### Tusinde kr. Note

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

	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
P/S Rosenkæret 37-39, Søborg	København	100,0%	-5.411	6.354
P/S Sct. Knud Park 8, Hjørring	København	100,0%	9.647	119.620
P/S Søndre Jernbanevej 18, Hillerød	København	100,0%	-6.190	147.006
Seniorbolig P/S	København	100,0%	3.334	46.765
P/S Matr. Nr. 356 AO, Holbæk	København	100,0%	-1.710	95.632
P/S Stationsvej 10-12, Sønderborg	København	100,0%	74	29.263
P/S Strandvejen 44, Hellerup	København	100,0%	-24.425	899.867
P/S Tobaksvejen 2, Gladsaxe	København	100,0%	-21.453	202.883
P/S Vestenborg Allé 8, Nykøbing F	København	100,0%	28.844	128.175
P/S Ørestad Syd, Byggefelt 1.2, København	København	100,0%	-7.008	99.349
P/S Åboulevarden 11-13, Århus	København	100,0%	-17.241	51.822
P/S Nitvej 6, Frederiksberg	København	100,0%	1.044	146.100
P/S Kolding Åpark, Kolding	København	100,0%	-1.124	24.810
P/S Klostermarken 10-12, Viborg	København	100,0%	-7.606	175.360
P/S Linnés Allé 2, Taastrup	København	100,0%	-8.810	201.350
P/S Dannebrogsgade	København	100,0%	-3.615	38.047
P/S Byggefelt SH 3-3, Køge	København	100,0%	-15.300	49.309
P/S Ole Maaløes Vej 3, København	København	100,0%	-62.695	376.195
P/S Stationsalléen 40, Herlev	København	100,0%	-2.403	215.818
P/S Teknikerbyen 15-45	København	100,0%	-12.872	652.851
Bøge Allé 10-12, Hørsholm A/S	København	100,0%	-35.040	106.625
P/S Frederiks Plads Company House	København	100,0%	-2.597	211.673
P/S Marmorvej 18	København	100,0%	37.669	320.744
P/S Skovbrynet 1-5, Kolding	København	100,0%	40.367	352.058
P/S Viborgvej 1, Herning	København	100,0%	3.429	49.658
P/S Tangen 41-49, Aarhus N	København	100,0%	16.605	106.922
P/S Delta Park 45, Vallensbæk	København	100,0%	-17.482	272.328
P/S Godsbanevej 2, Ringsted	København	100,0%	6.193	55.521
P/S Lundtoftevej 160	København	100,0%	881	97.354
P/S SH4, Køge	København	100,0%	-237.710	66.140
P/S Lyngby Hovedgade 63, Kgs. Lyngby	København	100,0%	5.001	201.894
P/S Marmorvej 2, København Ø	København	100,0%	63.074	66.893
P/S Lautrupvang 5	Kongens Lyngby	93,0%	8.594	268.529
P/S Tangen 17, Aarhus N	København	100,0%	-5.897	177.869
P/S SLU Lundtoftevej 160	Kongens Lyngby	93,0%	18.271	461.758
P/S FP II	København	100,0%	-21.137	465.420
PD EJD 06 P/S	København	100,0%	-2	396

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved opgørelse af dagsværdi

	2022	2021
- Kontorejendomme	4,91	4,50
- Boligejendomme	4,09	3,62
- Retaillejendomme	4,72	4,74
- Hotelejendomme	5,70	5,62

#### 6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	4.835.032	4.755.887
Korrektion til primo	0	20.200
Tilgang	374.138	58.944
Afgang	-604.964	0
Kostpris ultimo	<u>4.604.205</u>	<u>4.835.032</u>
Værdiregulering primo	1.589.232	839.475
Korrektion til primo	0	-88
Afgang	-501.634	
Årets værdiregulering	-582.085	926.183
Udbytter	-147.787	-176.339
Værdiregulering ultimo	<u>357.726</u>	<u>1.589.232</u>

#### Regnskabsmæssig værdi 31. december

	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
<b>Associerede virksomheder t.kr. (fortsat)</b>				
Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003	København	33,3%	405.800	6.474.200
Harbour P/S	København	45,8%	255.733	2.860.841
OPP Slagelse Sygehus P/S	København	25,0%	16.380	79.709
OPP Retten i Svendborg P/S	København	33,3%	4.200	24.738
OPP Vejle P/S	København	33,3%	23.038	115.295
P/S Kronløbsøen	København	80,0%	54.947	184.148
ATPPD Kalvebod A/S	København	50,0%	83.315	704.209
DNP Ejendomme P/S	København	50,0%	39.400	1.113.800
Komplementarselskabet Kronløbsøen Invest ApS	København	80,0%	5	90
Harbour Komplementar ApS	København	45,8%	7	87
Komplementarselskabet OPP Retten i Svendborg ApS	Frederikberg	33,3%	0	57
Komplementarselskabet OPP Vejle ApS	Frederikberg	33,3%	0	55
Komplementarselskabet Slagelse Sygehus ApS	Frederikberg	25,0%	0	58
Komplementarselskabet Fælledby ApS	København	50,0%	-5	37
Komplementarselskabet Kildedal ApS	København	50,0%	-	-
P/S Fælledby	København	50,0%	-7.632	57.550
Arealudviklingsselskabet Kildedal P/S 1-12	København	51,0%	-	-

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Heraf tilgodehavende hos tilknyttede og associerede virksomheder som forfalder efter et år fra balancedagen d. 31. december.		
Kostpris primo	4.422.771	4.652.228
Tilgang	5.911	712.573
Afgang	0	-942.029
Kostpris ultimo	<u>4.428.682</u>	<u>4.422.771</u>
<b>8 Selskabskapital</b>		
Selskabskapital primo	16.550.000	15.470.911
Kapitalforhøjelse	0	1.079.090
Kapitalnedsættelse	-1.749.105	0
Selskabskapital ultimo	<u>14.800.895</u>	<u>16.550.000</u>
Selskabskapitalen består af 14.800.895 anparter á 1 krone.		
<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 2022	2.829.153	1.899.801
Kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 0 og 12 måneder fra balancedagen pr. 31. december 2022	140.829	2.401
	<b>2.969.982</b>	<b>1.902.202</b>
<b>10 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.		
<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 184 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	718.242	-1.454.929
Ændring i kapitalandele i associerede virksomheder	582.085	-926.183
	<b>1.300.327</b>	<b>-2.381.113</b>
<b>14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	575.135	-770.471
Ændring i kortfristet gæld	138.427	616
Ændring i langfristet gæld	929.352	-2.598.224
	<b>1.642.914</b>	<b>-3.368.078</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.”

## Marianne Fussing Ørsted

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-01-31 12:36:34 UTC



## Lars Rhod Soendergaard

Statsaut.revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382550577

IP: 193.162.xxx.xxx

2023-01-31 12:44:57 UTC



## Claus Stampe Pedersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 81.19.xxx.xxx

2023-01-31 12:44:58 UTC



## Torben Möger Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-323236825862

IP: 81.19.xxx.xxx

2023-01-31 13:00:40 UTC



## Susanne Østergaard Lundby

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 81.19.xxx.xxx

2023-01-31 13:28:20 UTC



## Hans Marius Møller

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-645211292962

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-01-31 14:39:03 UTC



## Rudi Riisbrigh Wrisberg

Dirigent

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

IP: 81.19.xxx.xxx

2023-01-31 15:01:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7CT0D-18XW4-WU2EQ-4MHQZ-GG7LU-T0YYN

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>