

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 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
afholdt den 21. februar 2025

Rudi R. Wrisberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

side

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

Selskabsoplysninger

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 2024 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 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. februar 2025

På vegne af komplementaren,
Komplementarselskabet PensionDanmark Ejendomme ApS

Marius Møller
Direktør

I bestyrelsen:

Peter Stensgaard Mørch
Formand

Claus Stampe

Susanne Østergaard Lundby

Marianne Fusing 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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 21. februar 2025

CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
Statsaut. revisor
mne34495

Berk Akbay
Statsaut. revisor
mne50155

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (t.kr.)	2024	2023	2022	2021	2020
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og kapitalinteresser	1.366.932	1.227.531	-1.300.326	2.381.113	920.270
Resultat før finansielle poster	1.355.579	1.205.522	-1.300.663	2.380.496	919.675
Resultat af finansielle poster	138.762	80.471	46.986	65.954	63.669
Årets resultat	1.494.340	1.285.993	-1.253.677	2.446.450	983.343
Balancesum	32.211.220	31.016.412	28.233.262	30.432.264	26.446.555
Finansielle anlægsaktiver	32.131.184	30.937.348	28.233.262	30.432.264	26.446.555
Egenkapital	29.692.582	27.329.005	25.263.281	28.530.063	21.946.746
Nøgletal					
Soliditetsgrad i procent	92	88	89	94	83
Egenkapitalforrentning i procent	10,1	9,4	-5,0	10,9	4,7
Kønsmæssig sammensætning:					
Bestyrelse:					
Samlet antal medlemmer	4	4	4	4	4
Underrepræsenteret køn i procent	50	50	50	25	25

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 udgør et overskud på 1.494.340 tusinde kr. Resultat er højere end sidste års overskud på 1,3 mia. kr. Resultat var forventet til at udgøre i niveauet 1,4 mia, dog anses årets resultat som værende tilfredsstillende.

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 2024 stiftet og erhvervet følgende datterselskaber:

- Flegmade Vejle K/S (cvr-nr: 42922749)
- PD EJD 12 K/S (cvr-nr: 43577158)

Kapitalberedskab

Selskabet er velkonsolideret. Soliditetsgraden er ved udgangen af 2024 opgjort til 92 pct. (2023: 88 pct.).

Forventet udvikling

For året 2025 forventes et resultat af driften i niveauet 1,5 mia. kr. før værdireguleringer og afskrivninger.

Baseret på PensionDanmarks overordnede målsætning om investeringer i ejendomme, forventes yderligere investeringer i niveauet 2-3 mia. kr. i regnskabsåret 2025.

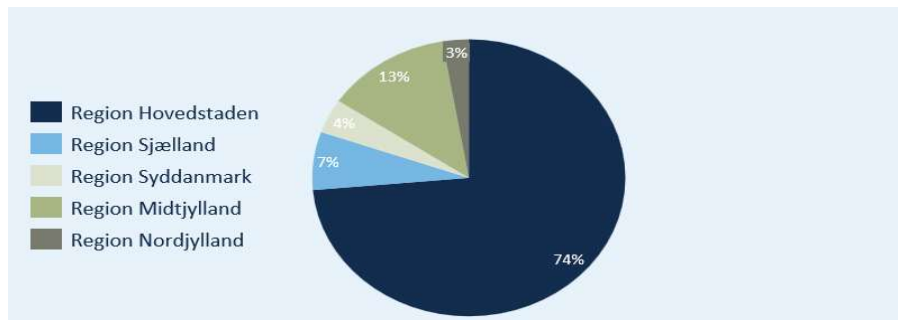
Ledelsesberetning

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 (81 pct.). Herudover ejer selskabet boligejendomme (5 pct.), butiksejendomme (3 pct.), hoteller (7 pct.), studieboliger (3 pct.) samt OPP projekter (1 pct.). Nedenfor er den geografiske placering af selskabets ejendomsinvesteringer illustreret.

Geografisk fordeling 2024



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.

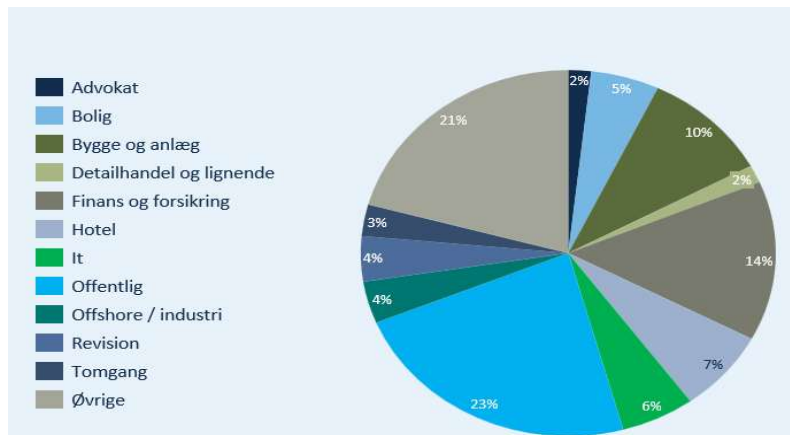
De generelle risici ved udviklingen på det danske ejendomsmarkedet søges begrænset i retningslinjerne for selskabets investeringspolitik. Selskabet investerer således primært i moderne velbeliggende erhvervsjendomme udlejet på lange lejekontrakter til solide lejere. En væsentlig del af investeringerne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

En stigning henholdsvis et fald i afkastkravet for ejendomsporteføljen med +/-0,25 % point i værdiansættelsen ultimo 2024 ville ændre markedsværdi med henholdsvis -1,5 mia. kr og 1,6 mia. kr. (2023: Henholdsvis -1,3 mia. kr. og 1,5 mia. kr.).

Ledelsesberetning

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

Branchefordeling 2024



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 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 kønsfordeling i bestyrelsen henvises til side 7.

Dataetik jf. §99d.

Selskabet er omfattet af moderselskabets politik for dataetik. Politikken beskriver selskabets tilgang til god dataetik 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).

Selskabet har ændret praksis i opgørelsen af indregning af kapitalinteresser. Ændringen har ingen betydning for selskabets resultat eller egenkapital. Indvirkningen vedrør balanceposterne Kapitalinteresser og Tilgodehavender hos kapitalinteresser.

Sammenligningstallet for 2023 er tilpasset i overensstemmelse med praksisændringen. Kapitalinteresser er reduceret med 160 mio. kr., Tilgodehavende hos kapitalinteresser er forøget med 160 mio. kr.

For regnskabsåret 2024 er kapitalinteresser reduceret med 12 mio. kr. Tilgodehavende hos kapitalinteresser er forøget med 12 mio. kr.

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.

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 virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat. Værdiregulering af kapitalandele og kapitalinteresser, 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 virksomheder samt kapitalinteresser.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Balance

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene og kapitalinteresserne 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 virksomheder og kapitalinteresser 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 virksomheder og kapitalinteresser overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

Andre tilgodehavender

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

Gæld til tilknyttede virksomheder

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	2024	2023
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.017.896	889.260
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	349.036	338.271
1 Andre eksterne omkostninger	-11.353	-22.010
Resultat før finansielle poster	1.355.579	1.205.522
2 Finansielle indtægter	267.107	227.882
3 Finansielle omkostninger	-128.345	-147.411
Andre finansielle poster i alt	138.762	80.472
4 Årets resultat	1.494.340	1.285.993
<i>Disponering af årets resultat</i>		
Overført til overført overskud	2.097.923	1.128.157
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-603.583	157.836

Balance

Tusinde kr. Note	2024	2023
AKTIVER		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	19.793.842	20.091.624
6 Kapitalinteresser	5.087.262	4.825.825
7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.985.745	5.746.215
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	264.336	273.684
Finansielle anlægsaktiver i alt	32.131.184	30.937.348
Andre tilgodehavender	80.036	79.064
Omsætningsaktiver i alt	80.036	79.064
AKTIVER I ALT	32.211.220	31.016.412
PASSIVER		
8 Selskabskapital	16.449.863	15.580.627
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.348.517	5.952.100
Overført resultat	7.894.201	5.796.278
Egenkapital i alt	29.692.582	27.329.005
<i>Langfristede gældsforpligtelser</i>		
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	2.425.673	3.593.753
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.425.673	3.593.753
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	92.966	93.653
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	92.966	93.653
PASSIVER I ALT	32.211.220	31.016.412
10 Eventualforpligtelser		
11 Nærtstående parter		
12 Vederlag		
13 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

Egenkapitalopgørelse

Tusinde kr.

	Selskabskapital	Reserve efter den indre værdis metode	Foreslået ekstraordinært udbytte	Overført resultat	I alt
1. januar 2023	14.800.895	5.794.265	0	4.668.121	25.263.279
Kapitalforhøjelse	779.732				779.732
Periodens resultat		157.836		1.128.157	1.285.993
1. januar 2024	15.580.627	5.952.100	0	5.796.278	27.329.005
Kapitalforhøjelse	869.236				869.236
Periodens resultat		-603.583	0	2.097.923	1.494.340
31. december 2024	16.449.863	5.348.517	0	7.894.201	29.692.582

Pengestrømsopgørelse

Tusinde kr. Note	2024	2023
Årets resultat	1.494.340	1.285.993
14 Reguleringer	-1.366.932	-1.227.529
15 Ændringer i driftskapital	-2.399.922	-533.976
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-2.272.513	-475.513
Korrektion til kapitalinteresser	0	160.976
Køb af kapitalandele	-567.490	-1.649.215
Salg af kapitalandele	252	114.325
Modtagne udbytter	1.970.515	1.069.695
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	1.403.277	-304.219
Ændring i selskabskapital	869.236	779.732
Udloddet udbytte	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	869.236	779.732
Årets pengestrøm	0	0
Likvider primo	0	0
Likvider ultimo	0	0

Noter

Tusinde kr. Note	2024	2023		
1 Andre eksterne omkostninger				
Administrationsomkostninger	11.353	10.189		
Nedskrivning af ejendomsprojekter	0	11.820		
	11.353	22.010		
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	263.794	209.184		
Renteindtægter fra kapitalinteresser	3.313	18.698		
	267.107	227.882		
3 Finansielle omkostninger				
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	128.345	147.411		
	128.345	147.411		
4 Disponering af periodens resultat				
Overført til overført overskud	2.097.923	1.128.157		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-603.583	157.836		
	1.494.340	1.285.993		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	14.453.788	12.987.229		
Tilgang	391.015	1.466.715		
Afgang	-252	-156		
Kostpris ultimo	<u>14.844.550</u>	<u>14.453.788</u>		
Værdiregulering primo	5.637.836	5.436.538		
Årets værdiregulering	1.017.896	889.260		
Udbytter	-1.706.440	-687.962		
Værdiregulering ultimo	<u>4.949.292</u>	<u>5.637.836</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	19.793.842	20.091.624		
Tilknyttede virksomheder t.kr.	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København ApS	København	100,0%	3.228	3.557
Komplementarselskabet Condor Islands Brygge ApS	København	100,0%	13	162
Komplementarselskabet Ørestad 4A ApS	København	100,0%	27	277
Komplementarselskabet Coop Byen Vest ApS	København	100,0%	-6	32
Arhus Property Denmark A/S	København	100,0%	89.636	340.259
Ejendomsselskabet Lauritzens Plads 1 P/S	København	100,0%	21.688	344.779
Ejendomsselskabet Laurruparken 40-42 A/S	København	100,0%	-26.744	320.354
P/S Lersø Parkallé 100, København	København	100,0%	34.379	444.263
Ejendomsselskabet Niels Bohrs Allé 185 P/S	København	100,0%	-27.710	81.524
P/S Nytorv 5-7 Aalborg	København	100,0%	12.196	148.618
P/S Albani Torv 2, Odense	København	100,0%	6.274	142.690
P/S Buddingevej 272, Søborg	København	100,0%	38.393	488.127
P/S Carl Jacobsens Vej 29 og 31, Valby	København	100,0%	15.376	218.607
P/S Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby	København	100,0%	41.952	551.035
Condor Islands Brygge P/S	København	100,0%	70.216	914.382
P/S Kongevejen 495, Holte	København	100,0%	4.691	89.676
P/S Ejby Industrivej 125, Glostrup	København	100,0%	5.449	463.291
P/S Esbjerg Strand	København	100,0%	-4.525	223.088
P/S Gasværksvej 21, Aalborg	København	100,0%	15.415	159.179
P/S Gyngemose Parkvej 50, søborg	København	100,0%	-24.690	572.305
P/S Hansborggade 7, Haderslev	København	100,0%	794	74.451
P/S Hedeager 1-5, Aarhus	København	100,0%	30.315	538.487
P/S Himmerlev	København	100,0%	24.926	289.378
P/S Hummeltoftevej 14, Sorgenfri	København	100,0%	23.294	176.946
P/S Kanalstræde 2, Holbæk	København	100,0%	1.771	69.527
P/S Kalkbrænderihavnsgade 2, København	København	100,0%	49.895	762.344
P/S Kanaltårnene, Vejle	København	100,0%	3.275	51.103
P/S Knud Højgaards Vej 7, Søborg	København	100,0%	13.796	177.496
P/S Birkerød Kongevej 25	København	100,0%	23.012	107.694
P/S Kystvejen 29, Aarhus	København	100,0%	7.900	131.841
P/S Landskronagade 33-35, Østerbro	København	100,0%	27.067	304.173
P/S Langelinie Allé 39-43, København	København	100,0%	74.590	609.876
P/S Njalsgade 72 A, København	København	100,0%	8.228	32.905
P/S Garderhusarvej 5, Næstved	København	100,0%	649	16.736
P/S Nørgaardsvej 1-3, Kgs. Lyngby	København	100,0%	19.755	392.866
P/S Philip Heymans Allé 1,3 og 5, Hellerup	København	100,0%	34.013	604.157
P/S Philip Heymans Alle 7-9, Hellerup	København	100,0%	26.514	464.422
P/S Prøvestensvej 50, Helsingør	København	100,0%	4.715	119.063

Noter

Tusinde kr. Note		2024	2023	
6 Kapitalinteresser t.kr. (fortsat)	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
DNP Ejendomme P/S	København	50,0%	-25.800	1.158.300
Komplementarselskabet Kronløbsøen Invest ApS**	København	80,0%	4	104
Harbour Komplementar ApS	København	45,8%	2	92
Komplementarselskabet OPP Retten i Svendborg ApS	Frederikberg	33,3%	-1	54
Komplementarselskabet OPP Vejle ApS	Frederikberg	33,3%	0	53
Komplementarselskabet Slagelse Sygehus ApS	Frederikberg	25,0%	0	57
Komplementarselskabet Fælledby ApS	København	50,0%	0	22
P/S Fælledby	København	50,0%	-20.097	469.016
Komplementarselskabet Kildedal ApS	København	50,0%	0	40
Nyt Arealudviklingsselskabet Kildedal P/S 1**	København	51,0%	-27	373
Nyt Arealudviklingsselskabet Kildedal P/S 2**	København	51,0%	-27	373
Nyt Arealudviklingsselskabet Kildedal P/S 3**	København	51,0%	-27	373
Nyt Arealudviklingsselskabet Kildedal P/S 4**	København	51,0%	-27	373
Nyt Arealudviklingsselskabet Kildedal P/S 5**	København	51,0%	-27	373
Nyt Arealudviklingsselskabet Kildedal P/S 6**	København	51,0%	-27	373
Nyt Arealudviklingsselskabet Kildedal P/S 7**	København	51,0%	-27	373
Nyt Arealudviklingsselskabet Kildedal P/S 8**	København	51,0%	-27	373
Nyt Arealudviklingsselskabet Kildedal P/S 9**	København	51,0%	-27	373
Nyt Arealudviklingsselskabet Kildedal P/S 10**	København	51,0%	-27	373
Nyt Arealudviklingsselskabet Kildedal P/S 11**	København	51,0%	-27	373
Nyt Arealudviklingsselskabet Kildedal P/S 12**	København	51,0%	-50	75.350
**Selskabet har ikke bestemmende indflydelse på underliggende selskaber				
7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			2024	2023
Heraf tilgodehavende hos tilknyttede som forfalder efter et år fra balancedagen d. 31. december.				
Kostpris primo			5.746.215	4.428.682
Tilgang			1.239.530	1.317.533
Afgang			0	0
Kostpris ultimo			<u>6.985.745</u>	<u>5.746.215</u>
8 Selskabskapital				
Selskabskapital primo			15.580.627	14.800.895
Kapitalforhøjelse			869.236	779.732
Selskabskapital ultimo			<u>16.449.863</u>	<u>15.580.627</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 2024			2.425.673	3.593.753
Kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 0 og 12 måneder fra balancedagen pr. 31. december 2024			92.966	93.653
			2.518.638	3.687.407
10 Eventualforpligtelser				
Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2024.				
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 12.761 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 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning				
Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som er af væsentlig betydning for selskabets finansielle situation.				
14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer (uden likviditetseffekt)				
Ændring i kapitalandele i tilknyttede virksomheder			-1.017.896	-889.258
Ændring i kapitalandele i kapitalinteresser			-349.036	-338.271
			-1.366.932	-1.227.529
15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital				
Ændring i tilgodehavender			-1.231.153	-1.251.400
Ændring i kortfristet gæld			-688	-47.177
Ændring i langfristet gæld			-1.168.080	764.600
			-2.399.922	-533.976

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

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 81.19.xxx.xxx

2025-02-21 11:44:59 UTC



Susanne Østergaard Lundby

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 81.19.xxx.xxx

2025-02-21 11:48:30 UTC



Marianne Fussing Ørsted

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 81.19.xxx.xxx

2025-02-21 11:54:16 UTC



Hans Marius Møller

Direktør

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

IP: 81.19.xxx.xxx

2025-02-21 12:42:07 UTC



Peter Stensgaard Mørch

Bestyrelsesformand

Serienummer: 95837175-ac5f-419b-9f4e-e87686aec88f

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-02-21 18:04:09 UTC



Berk Akbay

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d87980e7-3a95-4f5e-88d4-409a14a3f1ef

IP: 81.224.xxx.xxx

2025-02-21 18:21:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

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.”

Allan Lunde Pedersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: f216a989-54c4-4e66-bd07-5caa3c395355

IP: 87.61.xxx.xxx

2025-02-21 20:03:16 UTC



Rudi Riisbrigh Wisberg

Dirigent

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

IP: 176.22.xxx.xxx

2025-02-21 20:46:42 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter