

# **Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS**

Jørgen Knudsens Vej 2

3520 Farum

CVR-nr. 10431905

## **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. januar 2017

---

Birthe Ullbæk  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den interne revisions påtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Virksomhedsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

**Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 for Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Endvidere er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 26. januar 2017

### **Direktion**

Benny Buchardt Andersen  
Direktør

Carsten Grøhn  
Direktør

## **Den interne revisions påtegning**

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 regnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Den udførte revision**

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at regnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores revision har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder og er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i regnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et regnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af regnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Farum, den 26. januar 2017

Palle Mortensen  
Revisionschef

**Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS**

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS**

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

#### **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 regnskabet*. 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 regnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

#### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

## **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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 26. januar 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Erik Stener Jørgensen  
Statsautoriseret revisor

Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor

**Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum
CVR-nr.	10431905
Stiftelsesdato	1. oktober 1986
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Benny Buchardt Andersen, Direktør Carsten Grøhn, Direktør
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr. 33771231 Strandvejen 44 2900 Hellerup  Intern revision Palle Mortensen Revisionschef
<b>Administrator af ejendomme</b>	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg

**Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS**

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabets formål er at skabe et højt afkast til ejerne ved at investere i ejendomme.

Selskabets ejendom er beliggende Hobrovej 42, Aalborg.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev i 2016 et overskud på 2.790 t. kr. mod et overskud i 2015 på 2.399 t. kr. Årets resultat giver et samlet afkast på 3,4%.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Udlejningen har i lighed med tidligere år været på et stabilt niveau. Resultatet af udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

Herudover er årets resultat påvirket af reguleringen af ejendommen til dagsværdi.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er i tiden fra 31. december 2016 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.



**Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten for selskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år. Selskabet ejes fuldt ud af Pensionskassen PenSam.

Ejendommen betragtes som investeringsejendom i henhold til årsregnskabslovens § 38, og der foretages ikke afskrivninger.

Målingen af ejendommen til dagsværdi er foretaget efter Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser og er opgjort efter DCF-metoden. Indregning af værdireguleringen medtages i resultatopgørelsen.

De væsentligste elementer i anvendt regnskabspraksis er beskrevet nedenfor.

Ved transaktioner mellem selskaberne sker afregning på markedsvilkår eller omkostningsdækkende basis.

### **Resultatopgørelsen**

I overensstemmelse med almindelige periodiseringsprincipper afgrænses indtægter og udgifter, så de vedrører regnskabsåret.

### **Nettoomsætning**

I posten indgår nettolejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

### **Andre eksterne omkostninger**

I posten indgår udgifter ved drift af selskabets ejendom og administrationsomkostninger.

### **Afskrivninger**

I posten indgår overført til serviceregnskaber.

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**

I posten indgår ejendommens årlige regulering til dagsværdi.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

I posten indgår renter af kreditinstitutter og mellemværende med tilknyttede virksomheder.

### **Skat af årets resultat**

Da selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskattelovens § 3A, opgjort på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres efter DCF-metoden. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af ejendommene, baseret på det forventede afkast over en 10-årig periode og terminalværdi. Terminalværdien er forventningen til ejendommens fremtidige kontante driftsafkast i et normalt år efter en 10-årig periode. Dagsværdien er opgjort ved at tilbagediskontere det forventede afkast samt at fastsætte afkastkrav, der blandt andet afhænger af ejendommens art og beliggenhed.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger indregnes og måles i balancen til nominal værdi.

#### **Udbytte for regnskabsåret**

Udbytte, som dels er udbetalt i år og dels forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld optages til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		4.946.254	4.715.842
Afskrivninger	1	16.000	16.000
Andre eksterne omkostninger		-1.279.833	-1.969.340
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-884.000	-352.000
<b>Resultat primær drift</b>		<b>2.798.421</b>	<b>2.410.502</b>
Finansielle omkostninger		-8.248	-11.547
<b>Årets resultat</b>		<b>2.790.173</b>	<b>2.398.955</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		3.500.000	3.400.000
Overført resultat		-709.827	-1.001.045
<b>Resultatfordeling</b>		<b>2.790.173</b>	<b>2.398.955</b>

Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		81.420.000	82.304.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>81.420.000</b>	<b>82.304.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>81.420.000</b>	<b>82.304.000</b>
Tilgodehavender hos lejere		52.598	49.681
Andre tilgodehavender		3.131	9.749
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>55.729</b>	<b>59.430</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.902.517</b>	<b>3.460.840</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.958.246</b>	<b>3.520.270</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>85.378.246</b>	<b>85.824.270</b>

Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Anpartskapital	2	58.180.000	58.180.000
Overført resultat		20.750.160	21.459.987
Udbytte for regnskabsåret		3.500.000	3.400.000
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b>82.430.160</b>	<b>83.039.987</b>
Deposita		2.242.478	2.202.083
Leverandører af varer og tjenesteydelser		376	923
Anden gæld		705.232	581.277
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.948.086</b>	<b>2.784.283</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>85.378.246</b>	<b>85.824.270</b>
Ejerskab	4		
Eventualforpligtelser	5		

## Noter

Kroner

2016

2015

### 1. Afskrivninger

Overført til serviceregnskaber

16.000	16.000
<b>16.000</b>	<b>16.000</b>

### 2. Anpartskapital

Anpartskapitalen er på 58.180.000 kr. Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen de seneste 5 år.

Anpartskapitalen er ikke opdelt i flere klasser og består af anparter på 1 kr. eller multipla heraf. Ingen anparter har særlige rettigheder.

### 3. Egenkapital

	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
Saldo 1. januar	58.180.000	21.459.987	3.400.000	83.039.987
Udbetalt udbytte	0	0	-3.400.000	-3.400.000
Årets resultat	0	-709.827	3.500.000	2.790.173
<b>Saldo 31. december</b>	<b>58.180.000</b>	<b>20.750.160</b>	<b>3.500.000</b>	<b>82.430.160</b>

### 4. Ejerskab

Anpartskapitalen ejes af Pensionskassen PenSam.

Med hjemstedsadressen  
Jørgen Knudsens Vej 2  
3520 Farum

Årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for Pensionskassen PenSam.

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser ud over det i regnskabet anførte.