

PenSam Bolig ApS

Jørgen Knudsens Vej 2

3520 Farum

CVR-nr. 10646685

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. januar 2016

Birthe Ullbæk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Intern revisions erklæringer	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

PenSam Bolig ApS

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for PenSam Bolig 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 2016

Direktion

Helen Kobæk
Direktør

Benny Buchardt Andersen
Investeringsdirektør

Intern revisions erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab 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 yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet 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 årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, 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 årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Farum, den 26. januar 2016

Palle Mortensen
Revisionschef

PenSam Bolig ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i PenSam Bolig ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. 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 årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 26. januar 2016
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Erik Stener Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Jesper Edelbo
Statsautoriseret revisor

PenSam Bolig ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PenSam Bolig ApS Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum
CVR-nr.	10646685
Stiftelsesdato	24. februar 1987
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Helen Kobæk, Direktør Benny Buchardt Andersen, Investeringsdirektør
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr. 33771231 Strandvejen 44 2900 Hellerup Intern revision Palle Mortensen Revisionschef
Administrator af ejendomme	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg

PenSam Bolig ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

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

Selskabet har i regnskabsåret forestået driften af følgende ejendomme:

Fåborg, Havnegade 48-84
Tønder, Skibbrogade 6
Vordingborg, Valdemarsgade 17
Åbenrå, Nygade 41

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev i 2015 et overskud på 1.113 t. kr. mod et overskud i 2014 på 313 t. kr. Årets resultat svarer til et afkast på 6,1%.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Udlejningen har i lighed med tidligere år været på et stabilt niveau. Resultatet fra udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende. Herudover er resultatet påvirket af regulering af ejendommene til dagsværdi eller offentlig vurdering.

Der er i årets løb foretaget en kapitalnedsættelse, således at selskabskapitalen udgør 50 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden fra 31. december 2015 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

PenSam Bolig ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PenSam Bolig 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.

Ejendommene betragtes som investeringsejendomme i henhold til årsregnskabslovens § 38, og der foretages ikke afskrivninger.

Målingen af ejendommene 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 ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

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

I år hvor selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskattelovens § 3A, opgjort på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, bliver der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat. Dette er tilfældet i 2014 og 2015.

I øvrige år er selskabet sambeskattet med PenSam Investering ApS, som er valgt som skatteadministrationselskab. Skat af årets resultat omfatter skat af årets forventede skattepligtige indkomst og indregnes i resultatopgørelsen. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles til de enkelte selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

PenSam Bolig ApS

Anvendt regnskabspraksis

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.

PenSam Bolig ApS**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		2.095.336	1.914.673
Andre eksterne omkostninger		-1.017.568	-1.272.217
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		63.000	-325.076
Resultat af primær drift		1.140.768	317.380
Finansielle indtægter		2.616	330
Finansielle omkostninger		-3.593	-220
Resultat før skat		1.139.791	317.490
Skat af årets resultat	1	-26.520	-4.876
Årets resultat		1.113.271	312.614
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	0
Overført resultat		613.271	312.614
Resultatfordeling		1.113.271	312.614

PenSam Bolig ApS**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		18.421.000	18.358.000
Materielle anlægsaktiver		18.421.000	18.358.000
Anlægsaktiver		18.421.000	18.358.000
Tilgodehavender hos lejere		13.535	52.524
Andre tilgodehavender		196.179	228.543
Periodeafgrænsningsposter		11.456	28.594
Tilgodehavender i alt		221.170	309.661
Likvide beholdninger		1.118.924	1.082.367
Omsætningsaktiver i alt		1.340.094	1.392.028
Aktiver i alt		19.761.094	19.750.028

PenSam Bolig ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Anpartskapital	2	50.000	19.660.000
Overført resultat		18.434.407	-808.364
Udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Egenkapital i alt	3	18.984.407	18.851.636
Deposita		646.845	630.455
Forudbetalinger fra lejere		24.053	2.552
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.093
Anden gæld		105.789	264.292
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		776.687	898.392
Passiver i alt		19.761.094	19.750.028
Ejerskab	4		
Eventualforpligtelser	5		

PenSam Bolig ApS

Noter

Kroner

	2015	2014
1. Skat af årets resultat		
Regulering af tidligere års skat	-26.520	-4.876
	<u>-26.520</u>	<u>-4.876</u>

2. Anpartskapital

Anpartskapitalen er på 50.000 kr. De seneste 5 års ændringer i anpartskapitalen specificeres således:

	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo 1. januar	19.660.000	19.660.000	19.660.000	19.660.000	19.660.000
Kapitalnedsættelse	-19.610.000	0	0	0	0
Saldo 31. december	<u>50.000</u>	<u>19.660.000</u>	<u>19.660.000</u>	<u>19.660.000</u>	<u>19.660.000</u>

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

3. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Saldo 1. januar	19.660.000	-808.364	0	18.851.636
Kapitalnedsættelse	-19.610.000	18.629.500	0	-980.500
Årets resultat	0	613.271	500.000	1.113.271
Saldo 31. december	<u>50.000</u>	<u>18.434.407</u>	<u>500.000</u>	<u>18.984.407</u>

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.