

# **Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS**

Jørgen Knudsens Vej 2

3520 Farum

CVR-nr. 12106505

## **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

## **Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS**

### **Ledespåtegning**

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Augustenborg Landevej, Sønderborg, 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 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 Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam 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

## **Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

#### **Til anpartshaverne i Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS**

##### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam 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

## **Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden** Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS  
Jørgen Knudsens Vej 2  
3520 Farum

CVR-nr. 12106505  
Stiftelsesdato 28. december 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

## **Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Virksomhedens hovedaktivitet**

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

Selskabets ejendom er en produktions- og administrationsbygning på 6.644 m<sup>2</sup>, beliggende på lejet grund på Augustenborg Landevej, Sønderborg.

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

Årets resultat blev i 2015 et overskud på 2.657 t. kr. mod et uderskud i 2014 på 1.029 t. kr. Årets resultat svarer til et afkast på 9,6%.

I året er udlejningsbestræbelserne fortsat, og der er en igangværende dialog om ændret areal-anvendelse. En undersøgelse heraf skal belyse mulighederne for at ændre på arealernes anvendelse, hvorfor udlejningsindsatsen forventes at fortsætte i 2016. Der er fortsat tomgang og som følge heraf er udbudslejen for de primære arealer blevet reguleret.

Herudover er resultatet påvirket af reguleringen af ejendommen til dagsværdi.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

#### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## **Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

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

Årsrapporten for Augustenborg Landevej, Sønderborg, 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 ejendommenes 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 ejendommenes art og beliggenhed.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger indregnes og måles i balancen til nomiel 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 nominel værdi.

**Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS****Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.775.674	1.689.007
Afskrivninger	1	27.767	27.767
Andre eksterne omkostninger		-750.624	-869.429
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.607.000	-1.877.000
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>2.659.817</b>	<b>-1.029.655</b>
Finansielle indtægter		0	760
Finansielle omkostninger		-3.262	-317
<b>Årets resultat</b>		<b>2.656.555</b>	<b>-1.029.212</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.200.000	400.000
Overført resultat		1.456.555	-1.429.212
<b>Resultatfordeling</b>		<b>2.656.555</b>	<b>-1.029.212</b>

**Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS**

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		28.444.000	26.837.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>28.444.000</b>	<b>26.837.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.444.000</b>	<b>26.837.000</b>
Tilgodehavender med lejere		1.556	0
Andre tilgodehavender		83.357	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>84.913</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.285.747</b>	<b>723.501</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.370.660</b>	<b>723.501</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>29.814.660</b>	<b>27.560.501</b>

**Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS****Balance 31. december 2015**

	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Anpartskapital	2	15.600.000	15.600.000
Overført resultat		9.151.621	7.695.066
Udbytte for regnskabsåret		1.200.000	400.000
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b><u>25.951.621</u></b>	<b><u>23.695.066</u></b>
Deposita		590.734	577.941
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.309	7.168
Anden gæld		3.264.996	3.280.326
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.863.039</u></b>	<b><u>3.865.435</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>29.814.660</u></b>	<b><u>27.560.501</u></b>
Ejerskab	4		
Eventualforpligtelser	5		

## Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS

### Noter

Kroner

2015

2014

#### 1. Afskrivninger

Overført til serviceregnskaber

-27.767

-27.767

**-27.767**

**-27.767**

#### 2. Anpartskapital

Anpartskapitalen er på 15.600.000 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	15.600.000	7.695.066	400.000	23.695.066
Udbetalt udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	1.456.555	1.200.000	2.656.555
<b>Saldo 31. december</b>	<b>15.600.000</b>	<b>9.151.621</b>	<b>1.200.000</b>	<b>25.951.621</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.