

Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, PenSam ApS

Jørgen Knudsens Vej 2

3520 Farum

CVR-nr. 12945175

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	9
Balance	10
Noter	12

Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, PenSam ApS

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, 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 Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, 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

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, PenSam ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, 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

Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, PenSam ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, PenSam ApS
Jørgen Knudsens Vej 2
3520 Farum

CVR-nr. 12945175
Stiftelsesdato 15. april 1989
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

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

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

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer et grundareal på i alt 51.028 m² bliggende på Nydamsvej 21, Hørning. Erhvervsen skete med henblik på senere opførelse af erhvervsjendomme til udlejning.

Grunden er ubebygget, og der er ikke pt. planer om at opføre erhvervsbyggeri på denne. Det påtænkes i stedet at afhænde grunden og herefter at likvidere selskabet.

Årets resultat blev i 2015 et underskud på 117 t. kr. mod et underskud i 2014 på 131 t. kr.

Resultatet er overført til egenkapitalen, som herefter udgør 9.525 t. kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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.

Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, PenSam ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, 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.

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

Målingen af grunden til dagsværdi er foretaget efter Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser. 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.

Andre eksterne omkostninger

I posten indgår udgifter ved drift af selskabets grund 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

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunden måles til dagsværdi.

Til verificering af dagsværdien er der indhentet mæglervurdering.

Gældsforpligtelser

Gæld optages til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, PenSam ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre eksterne omkostninger		-120.558	-128.535
Resultat af primær drift		-120.558	-128.535
Finansielle indtægter		4.117	0
Finansielle omkostninger		-71	-2.191
Årets resultat		-116.512	-130.726
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-116.512	-130.726
Resultatfordeling		-116.512	-130.726

Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, PenSam ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grund		11.320.000	11.320.000
Materielle anlægsaktiver		11.320.000	11.320.000
Anlægsaktiver		11.320.000	11.320.000
Aktiver i alt		11.320.000	11.320.000

Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, PenSam ApS**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Anpartskapital	1	2.800.000	2.800.000
Overført resultat		6.725.448	6.841.961
Egenkapital i alt	2	9.525.448	9.641.961
Gæld til banker		41.921	41.850
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.749.381	1.633.002
Anden gæld		3.250	3.187
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.794.552	1.678.039
Passiver i alt		11.320.000	11.320.000
Ejerskab	3		
Eventualforpligtelser	4		

Noter

Kroner

1. Anpartskapital

Anpartskapitalen er på 2.800.000 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.

2. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Saldo 1. januar 2015	2.800.000	6.841.960	9.641.960
Årets resultat	0	-116.512	-116.512
Saldo 31. december 2015	2.800.000	6.725.448	9.525.448

3. Ejerskab

Anpartskapitalen ejes af Pensionskassen PenSam.

Med hjemstedsadressen
Jørgen Knudsens Vej 2
3520 Farum

Årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for Pensionskassen PenSam.

4. Eventualforpligtelser

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