

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Jørgen Knudsens Vej 2

3520 Farum

CVR-nr. 16442488

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

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 for PenSam Erhvervsejendomme 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 2016 - 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

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Den interne revisions påtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for PenSam Erhvervsejendomme 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 PenSam Erhvervsejendomme 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

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PenSam Erhvervsejendomme 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 PenSam Erhvervsejendomme 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 for 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

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PenSam Erhvervsejendomme ApS Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum
CVR-nr.	16442488
Stiftelsesdato	25. september 1992
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Direktion	Benny Buchardt Andersen, Direktør Carsten Grøhn, Direktør
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 Erhvervsejendomme ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

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

Selskabet har i regnskabsåret forestået driften af følgende ejendomme:

Aarhus, Tangen 4
Aarhus, Havneholmen P/S
Ballerup, Borupvang 7 og 9
København SV, Bolværket, Teglhølmegade 56-60
København Ø, Provianthuset/Sandkaj
Randers, Østergade 12

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev i 2016 et overskud på 87,5 mio. kr. mod et overskud i 2015 på 100,5 mio. kr. Årets resultat svarer til et afkast på 7,06%.

Resultatet er overført til egenkapitalen, som herefter udgør 1.427 mio. kr.

Ejendommen Havneholmen i Aarhus er i årets løb gået i drift med 391 lejligheder. Selskabet har stået for halvdelen af byggeriet. Ejendommen er i årets løb omdannet til Havneholmen P/S.

Selskabet har netop færdiggjort boligejendommen Provianthuset/Sandkaj med 94 lejligheder, som er gået i drift december 2016.

Til finansiering af boligbyggerierne er egenkapitalen i løbet af året blevet udvidet med 101,8 mio. kr., heraf udgør anpartskapitalen 20 mio. kr. Anpartskapitalen udgør nominelt 266 mio. kr. pr. 31. december 2016.

Ejendommen Østergade 12 er udlejet til en enkelt lejer og har i lighed med tidligere år været fuldt udlejet. Ejendommene Tangen 4 og Borupvang 7 og 9 er ligeledes fuldt udlejet til en enkelt lejer.

Ejendommen Bolværket i København består af 115 boliglejemål. Ejendommen er fuldt udlejet.

Resultatet fra udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

Herudover er resultatet påvirket af regulering til dagsværdi på ejendommene.

Begivenheder efter balancedagen

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

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PenSam Erhvervsejendomme 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 af Pensam Liv forsikringsaktieselskab.

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.

Afskrivninger

I posten indgår overført til serviceregnskaber.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

I posten indgår ejendommenes årlige regulering til dagsværdi.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet.

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.

PenSam Erhvervsejendomme ApS

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.

Grunde og bygninger under opførelse måles til kostpris.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes betalinger vedrørende indtægter/udgifter i de efterfølgende år.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indregnes og måles i balancen til nominel værdi.

Udbytte for regnskabsåret

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

Finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld optages til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

PenSam Erhvervsejendomme ApS**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		46.971.979	42.486.768
Afskrivninger		100.000	287.779
Andre eksterne omkostninger		-7.760.813	-4.791.167
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		49.683.964	63.645.892
Resultat af primær drift		88.995.130	101.629.272
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		370.217	0
Finansielle indtægter		0	1.388
Finansielle omkostninger		-1.832.391	-1.149.584
Årets resultat		87.532.956	100.481.076
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		87.532.956	100.481.076
Resultatdesponering		87.532.956	100.481.076

PenSam Erhvervsejendomme ApS**Balance 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.121.968.000	1.356.405.225
Materielle anlægsaktiver		1.121.968.000	1.356.405.225
Kapitalandele i associerede virksomheder	1	465.981.791	0
Finansielle anlægsaktiver		465.981.791	0
Anlægsaktiver i alt		1.587.949.791	1.356.405.225
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		572.400	222.792
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.169.599	1.080.499
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		26.875.552	0
Andre tilgodehavender		248.117	109.448
Periodeafgrænsningsposter		84.256	10.668
Tilgodehavender i alt		34.949.924	1.423.407
Likvide beholdninger		28.512.699	133.367.214
Omsætningsaktiver i alt		63.462.623	134.790.621
Aktiver i alt		1.651.412.414	1.491.195.846

PenSam Erhvervsejendomme ApS**Balance 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Anpartskapital	2	266.000.000	246.000.000
Overført resultat		1.161.058.020	991.719.701
Egenkapital i alt	3	1.427.058.020	1.237.719.701
Gæld til realkreditinstitutter	4	194.510.982	201.346.380
Langfristede gældsforpligtelser i alt		194.510.982	201.346.380
Gæld til realkreditinstitutter (1. års afdrag)	4	6.945.146	6.924.006
Deposita		17.152.506	11.958.022
Leverandører af varer og tjenesteydelser		881	0
Anden gæld		5.594.320	33.165.579
Periodeafgrænsningsposter		150.559	82.158
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		29.843.412	52.129.765
Gældsforpligtelser		224.354.394	253.476.145
Passiver i alt		1.651.412.414	1.491.195.846
Ejerskab	5		
Eventualforpligtelser	6		

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Noter

Kroner

1. Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Havneholmen P/S	Kgs. Lyngby	50,00	931.913.583	4.320.218
Komplementarselskabet Havneholmen ApS	Kgs. Lyngby	50,00	50.000	0
			931.963.583	4.320.218

2. Anpartskapital

Anpartskapitalen er på 266.000.000 kr. De seneste 5 års ændringer i anpartskapitalen specificeres således:

	2016	2015	2014	2013	2012
Saldo 1. januar	246.000.000	190.000.000	133.182.000	62.150.000	16.650.000
Kontant kapitalforhøjelse	20.000.000	56.000.000	56.818.000	71.032.000	45.500.000
Saldo 31. december	266.000.000	246.000.000	190.000.000	133.182.000	62.150.000

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	Egenkapital i alt
Saldo 1. januar 2016	246.000.000	991.719.701	1.237.719.701
Kapitalforhøjelse 28.04.2016	14.000.000	56.939.224	70.939.224
Kapitalforhøjelse 20.09.2016	6.000.000	24.866.139	30.866.139
Årets resultat	0	87.532.956	87.532.956
Saldo 31. december 2016	266.000.000	1.161.058.02	1.427.058.02
		0	0

4. Gæld til realkreditinstitutter

	Gæld i alt	1. års afdrag	Restgæld efter 5 år
0,3% BRF, hovedstol 84.000.000 kr. Rentetilpasningslån	79.930.487	2.713.452	66.461.553
0,3% BRF, hovedstol 131.000.000 kr. Rentetilpasningslån	124.653.497	4.231.694	103.648.373
Låneomkostninger	-3.127.856	0	0
Saldo 31. december	201.456.128	6.945.146	170.109.926

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Noter

Kroner

5. Ejerskab

Anpartskapitalen ejes af PenSam Liv forsikringsaktieselskab.

Med hjemstedsadressen
Jørgen Knudsens Vej 2
3520 Farum

Årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for PenSam Holding A/S.

6. Eventualforpligtelser

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