

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Jørgen Knudsens Vej 2

3520 Farum

CVR-nr. 16442488

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 Erhvervsjendomme ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for PenSam Erhvervsjendomme 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 2015 - 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

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Intern revisions erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Erhvervsejendomme 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 Erhvervsejendomme ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i PenSam Erhvervsejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Erhvervsejendomme 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 Erhvervsejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PenSam Erhvervsejendomme ApS Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum
CVR-nr.	16442488
Stiftelsesdato	25. september 1992
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 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
Ballerup, Borupvang 7 og 9
København SV, Bolværket, Teglgade 56-60
Randers, Østergade 12

og opførslen af følgende ejendomme:

Aarhus, Havneholmen
København Ø, Sandkaj

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev i 2015 et overskud på 100,5 mio. kr. mod et overskud i 2014 på 115,2 mio. kr. Årets resultat svarer til et afkast på 8,85%.

Resultatet er overført til egenkapitalen, som herefter udgør 1.238 mio. kr.

I 2013 indgik selskabet en aftale om opførsel af 391 lejligheder på Havneholmen i Aarhus. Selskabet står for halvdelen af byggeriet, som forventes fuldt indflytningsklart i løbet af første halvår 2016.

Selskabet har i 2014 erhvervet grunden ved Sandkaj i København og er i gang med opførelse af boligejendomme til udlejning.

Til finansiering af igangværende byggerier er egenkapitalen i løbet af året blevet udvidet med 275 mio. kr., heraf udgør anpartskapitalen 56 mio. kr. Anpartskapitalen udgør 246 mio. kr. pr. 31. december 2015.

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 2015 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.

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

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.

Grunde og bygninger under opførelse måles til kostpris.

PenSam Erhvervsjendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal 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 nominal værdi.

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

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		42.486.768	32.575.474
Afskrivninger		287.779	0
Andre eksterne omkostninger		-4.791.167	-2.888.074
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		63.645.892	85.500.276
Resultat af primær drift		101.629.272	115.187.676
Finansielle indtægter		1.388	7.386
Finansielle omkostninger		-1.149.584	-8.073
Årets resultat		100.481.076	115.186.989
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		100.481.076	115.186.989
Resultatfordeling		100.481.076	115.186.989

PenSam Erhvervssejendomme ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.356.405.225	913.470.992
Materielle anlægsaktiver		1.356.405.225	913.470.992
Anlægsaktiver i alt		1.356.405.225	913.470.992
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		222.792	232.569
Andre tilgodehavender		109.448	95.771
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.080.499	2.693.728
Periodeafgrænsningsposter		10.668	0
Tilgodehavender i alt		1.423.407	3.022.068
Likvide beholdninger		133.367.214	83.360.872
Omsætningsaktiver i alt		134.790.621	86.382.940
Aktiver i alt		1.491.195.846	999.853.932

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

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Anpartskapital	1	246.000.000	190.000.000
Overført resultat		991.719.701	772.030.225
Egenkapital i alt	2	1.237.719.701	962.030.225
Gæld til realkreditinstitutter	3	201.346.380	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		201.346.380	0
Gæld til realkreditinstitutter (1. års afdrag)	3	6.924.006	0
Deposita		11.958.022	11.925.541
Anden gæld		33.165.579	25.883.163
Periodeafgrænsningsposter		82.158	15.003
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		52.129.765	37.823.707
Passiver i alt		1.491.195.846	999.853.932
Ejerskab	4		
Eventualforpligtelser	5		

PenSam Erhvervsjendomme ApS

Noter

Kroner

1. Anparts kapital

Anpartskapitalen er på 246.000.000 kr. De seneste 5 års ændringer i anpartskapitalen specificeres således:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo 1. januar	190.000.000	133.182.000	62.150.000	16.650.000	15.650.000
Kontant kapitalforhøjelse	56.000.000	56.818.000	71.032.000	45.500.000	1.000.000
Saldo 31. december	246.000.000	190.000.000	133.182.000	62.150.000	16.650.000

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

2. Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
Saldo 1. januar 2015	190.000.000	772.030.225	962.030.225
Kapitalforhøjelse 24.03.2015	30.000.000	122.780.252	152.780.252
Kapitalforhøjelse 30.11.2015	26.000.000	96.428.148	122.428.148
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	-100.000.000	-100.000.000
Årets resultat	0	100.481.076	100.481.076
Saldo 31. december 2015	246.000.000	991.719.701	1.237.719.701

3. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Gæld i alt</u>	<u>1. års afdrag</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
0,3% BRF, hovedstol 84.000.000 kr. Rentetilpasningslån	82.635.680	2.705.193	69.165.326
0,3% BRF, hovedstol 131.000.000 kr. Rentetilpasningslån	128.872.311	4.218.813	107.864.972
Saldo 31. december	211.507.991	6.924.006	177.030.298

4. 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.

PenSam Erhvervsejendomme ApS

Noter

Kroner

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået følgende aftaler:

Restende forpligtelse vedrørende byggeriet af boligejendommen på Havneholmen i Aarhus udgør 113 mio. kr.

Restende forpligtelse vedrørende opførelsen af boligejendommen på Sandkaj i København udgør 99 mio. kr.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.