PenSam Ejendomme ApS

Jørgen Knudsens Vej 2

3520 Farum

CVR-nr. 19215903

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. januar 2018

_____

Birthe Ullbæk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning 3
Den interne revisions revisionspåtegning 4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5
Virksomhedsoplysninger 7
Ledelsesberetning 8
Hoved- og nøgletal 10
Anvendt regnskabspraksis 11
Resultatopgørelse 13
Balance 14
Egenkapitalopgørelse 16
Pengestrømsopgørelse 17
Noter 18

PenSam Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for PenSam Ejendomme 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 23. januar 2018

Direktion

Carsten Grøhn	Johnna Thygesen	Daniel Voss
Adm. direktør	Direktør	Direktør

Den interne revision revisionspåtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for PenSam Ejendomme ApS giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 23. januar 2018

Palle Mortensen
Revisionschef

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PenSam Ejendomme ApS

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter ("regnskabet").

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder og 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 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* 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 note-oplysningerne, 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 23. januar 2018
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Erik Stener Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne9947

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PenSam Ejendomme ApS Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum
CVR-nr.	19215903
Stiftelsesdato	29. marts 1996
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Carsten Grøhn, Adm. direktør Johnna Thygesen, Direktør Daniel Voss, 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

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

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

Selskabet har i regnskabsåret forestået driften af følgende ejendomme:

Brabrand, J.P. Larsensvej 112-128
Farum, Sejlgårdspark 1-116
Farum, Stationstorvet 1-31
Fredericia, Prinsessegade 65 A-E m.fl. (Solgt 01.05.2017)
Frederiksberg, C.F. Richsvej 103 A-L
Frederiksberg, C.F. Richsvej 107
Frederikshavn, Danmarksgade 70 A-F
Hillerød, Frederiksværksgade 12-14 (Solgt 16.01.2017)
Hillerød, Stutmesterparken 1-26
Hillerød, Ved Store Dyrehave 2-90
Holstebro, Østergade 4
Horsens, Sundvej 30 (Solgt 01.05.2017)
Hvalsø, Hovedgade 12 (Solgt 16.01.2017)
Køge, Stensbjerg Huse 2-126
Køge, Vestergade 22 (Solgt 31.12.2017)
Maribo, Torvet 5 (Solgt 16.01.2017)
Maribo, Vestergade 9 (Solgt 16.01.2017)
Maribo, Vestergade 11 m.fl. (Solgt 16.01.2017)
Middelfart, Vestergade 2B (Solgt 01.05.2017)
Nykøbing Falster, Laurits Larsensgade 12 m.fl. (Solgt 16.01.2017)
Ringe, Algade 15-17 (Solgt 16.01.2017)
Roskilde, Ringstedvej 29-33 m.fl.
Sorø, Storgade 12
Stege, Storegade 47 (Solgt 16.01.2017)
Søborg, Gyngemose Parkvej 25-39
Aalborg, Lille Borgergade 19-33

Porteføljen består af både bolig- og erhvervsejendomme.

Usædvanlige forhold der påvirker indregning og måling

Ved fastsættelsen af dagsværdien for selskabets ejendomme er det anvendte forrentningskrav stort set uændret i forhold til sidste år, svarende til et gennemsnitligt afkastkrav på 5,12%, hvilket er begrundet i, at ejendomsmarkedets salgspriser har stabiliseret sig med en stigende optimisme på ejendomsmarkedet. Denne optimisme har haft en afsmittende virkning på selskabets ejendoms-portefølje.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi efter de retningslinjer, der er fastsat i Bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser. Ved opgørelsen indgår elementer af årets driftsafkast, forventede omkostninger og forrentningskravet.

Ændringen i forrentningskravet på +/- 0,25% vil påvirke dagsværdien med henholdsvis -93.241 t. kr. og +103.095 t. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev i 2017 et overskud på 147.332 t. kr. mod et overskud i 2016 på 154.622 t. kr. Årets resultat svarer til et afkast på 7,06%. Resultatet er påvirket af salgsaktiviteterne.

Ledelsesberetning

Udlejningen har i lighed med tidligere år været på et stabilt niveau, og resultatet af udlejnings-aktiviteten udgør 87.352 t. kr. mod 104.085 t. kr. i 2016. Årets resultat af udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

Resultatet af udlejningsaktiviteten er faldet med 19 mio. kr. i forhold til 2016 og skyldes blandt andet, at der er afhændet en del af porteføljen.

Dagsværdien på ejendommene er steget og følger den aktuelle udvikling på ejendomsmarkedet, hvor salgspriserne vurderes at være stigende, og salget af ejendomme ligeledes er stigende. Regulering af ejendomme til dagsværdi har medført en positiv regulering af det samlede resultat for året. Det gennemsnitlige afkastkrav på ejendommene er dog stort set uændret i forhold til sidste år svarende til 5,12%.

Forventninger til fremtiden

Udlejningsaktiviteten forventes det kommende år at være på et stabilt niveau, således at der forventes et budgetteret ejendomsdriftsresultat på 77,4 mio. kr. for udlejningsaktiviteten eksklusive finansielle indtægter og udgifter.

Udviklingen i ejendomsmarkedet skønnes at virke stabilt, hvorfor der forventes uændret eller en mindre regulering af ejendommenes værdi set i forhold til niveauet i 2017 og 2016. Det samlede resultat forventes at blive mellem 70 og 90 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i tiden fra 31. december 2017 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:
Hovedtal er i tusind kr.

Detaljer om hoved- og nøgletal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsætning	143.277	162.477	161.113	154.509	152.268
Resultat af primær drift	147.762	154.916	184.726	89.650	154.976
Resultat af ordinær drift	87.279	106.109	100.853	97.070	93.910
Resultat af finansielle poster	-430	-294	-567	-1.031	-349
Årets resultat	147.332	154.622	184.158	88.620	154.627
Balancesum	2.110.567	2.318.063	2.271.242	2.184.815	2.194.011
Årets investering i materielle anlægsakiver	-166.170	-81.044	566	134	238
Egenkapital	2.053.161	2.255.829	2.205.207	2.123.049	2.134.429
Overskudsgrad (%)	103,13	95,35	114,66	58,02	101,78
Afkast af investeret kapital (%)	7,00	6,68	8,13	4,10	7,15
Egenkapital (soliditetsgrad) (%)	97,28	97,32	97,09	97,17	97,28
Egenkapitalens forrentning (%)	6,85	6,95	8,51	4,16	7,34

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PenSam Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten for selskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år. Selskabet ejes fuldt ud af Pensionskassen PenSam og 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 afskrivninger på inventar og driftsmidler og overført til serviceregnskaber.

Andre driftsomkostninger
I posten indgår salgsomkostninger og avance ved salg af ejendom.

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 og prioritetsgæld.

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

Grunde og bygninger
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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Inventar og driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningerne foretages lineært over følgende åremål:

Inventar	10 år
Driftsmateriel	5 år

Aktivernes restværdi og brugstid vurderes og reguleres om nødvendigt ved hver balancedag. Hvis aktivets restværdi overstiger den bogførte værdi, ophører afskrivningen.

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 nomiel værdi.

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

Finansielle forpligtelser
Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Gældsforpligtelser
Anden gæld optages til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning. Likvider består af kassebeholdning, indestående i kreditinstitutter og mellemværende med administrator.

Pengestrøm fra driftsaktivitet
Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændring i driftskapital.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet
Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		143.276.946	162.477.069
Afskrivninger	1	182.692	227.346
Andre eksterne omkostninger		-55.998.306	-56.367.647
Gevinst og tab ved salg af ejendomme		320.826	-1.957.895
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	59.980.000	50.537.150
Resultat af primær drift		**147.762.158**	**154.916.023**
Finansielle indtægter		113.993	201.911
Finansielle omkostninger	3	-544.304	-495.967
Årets resultat		**147.331.847**	**154.621.967**

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	2.028.701.000	2.139.581.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	38.903	119.567
Materielle anlægsaktiver		**2.028.739.903**	**2.139.700.567**
Anlægsaktiver		**2.028.739.903**	**2.139.700.567**
Tilgodehavender hos lejere		2.509.596	1.675.105
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.239.079	7.000.745
Andre tilgodehavender		16.464.217	2.912.529
Periodeafgrænsningsposter		599.362	825.926
Tilgodehavender i alt		**25.812.254**	**12.414.305**
Likvide beholdninger		**56.014.792**	**165.947.749**
Omsætningsaktiver i alt		**81.827.046**	**178.362.054**
Aktiver i alt		**2.110.566.949**	**2.318.062.621**

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Anpartsskapital	5	944.399.000	944.399.000
Overført resultat		1.038.761.628	961.429.781
Udbytte for regnskabsåret		70.000.000	350.000.000
Egenkapital i alt		**2.053.160.628**	**2.255.828.781**
Indvendig vedligeholdelse		1.065.475	1.034.073
Hensatte forpligtelser		**1.065.475**	**1.034.073**
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.106.159
Deposita		43.573.855	49.965.381
Anden gæld		12.423.073	8.636.574
Forudbetalinger fra lejere		343.918	491.653
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**56.340.846**	**61.199.767**
Passiver i alt		**2.110.566.949**	**2.318.062.621**

Medarbejderforhold	6
Eventualforpligtelser	7
Nærtstående parter	8
Ejerskab	9

PenSam Ejendomme ApS

Egenkapitalopgørelse

	Anparts-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Saldo 1. januar 2017	944.399.000	961.429.781	350.000.000	2.255.828.781
Betalt udbytte	0	0	-350.000.000	-350.000.000
Årets resultat	0	77.331.847	70.000.000	147.331.847
Saldo 31. december 2017	**944.399.000**	**1.038.761.628**	**70.000.000**	**2.053.160.628**

Pengestrømsopgørelse

	2017	2016
Årets resultat	147.331.847	154.621.967
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-59.920.605	-50.424.201
Andre reguleringer	130.754	2.251.951
Ændring i driftskapital	-18.225.468	-4.719.415
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	**69.316.528**	**101.730.302**
Renteindbetalinger og lignende	113.993	201.911
Renteudbetalinger og lignende	-544.304	-495.967
Pengestrøm fra driftsaktivitet	**68.886.217**	**101.436.246**
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.	171.180.826	63.752.085
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	**171.180.826**	**63.752.085**
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	0	-115.410
Udbetalt udbytte	-350.000.000	-104.000.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	**-350.000.000**	**-104.115.410**
Ændringer i likvider	**-109.932.957**	**61.072.921**
Likvider, primo	165.947.749	104.874.828
Likvider, ultimo	**56.014.792**	**165.947.749**

Likvider består af kassebeholdning og indestående i kreditinstitutter.

Noter

1. Afskrivninger

	2017	2016
Solgt inventar	-21.269	0
Afskrivning på inventar	-59.395	-112.949
Overført til serviceregnskaber	263.356	340.295
	182.692	**227.346**

2. Grunde og bygninger

	2017	2016
Kostpris primo	1.856.766.024	1.937.695.791
Afgang i årets løb	-165.952.597	-80.929.767
Kostpris ultimo	**1.690.813.427**	**1.856.766.024**
Dagsværdireguleringer primo	282.814.976	217.058.209
Årets reguleringer	59.980.000	50.537.150
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-4.907.403	15.219.617
Dagsværdireguleringer ultimo	**337.887.573**	**282.814.976**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**2.028.701.000**	**2.139.581.000**

Ejendommene er optaget til dagsværdi.

Til fastsættelse af ovenstående dagsværdi er anvendt følgende forrentningskrav:

Højeste forrentningskrav	7,50%	7,38%
Laveste forrentningskrav	4,50%	4,74%
Gennemsnitlig forrentningskrav	5,12%	5,26%
Afkastprocenten varieres med 0,25%:		
Stigende afkastprocent	-93.241.000	-88.827.000
Faldende afkastprocent	103.095.000	98.006.000
Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt:	1.436.150.000	1.534.740.000

Værdien indgår i pensionskassens og livsforsikringsselskabets registrerede aktiver.

3. Finansielle omkostninger

	2017	2016
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	48.707	40.931
Andre finansielle omkostninger	495.597	455.036
	544.304	**495.967**

Noter

4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	2017	2016
Kostpris primo	6.180.454	6.295.107
Afgang i årets løb	-217.004	-114.653
Kostpris ultimo	**5.963.450**	**6.180.454**
Af- og nedskrivninger primo	-6.060.887	-6.062.591
Årets afskrivninger	-59.395	-112.949
Tilbageførsel afskrivninger på afhændede aktiver	195.735	114.653
Af- og nedskrivninger ultimo	**-5.924.547**	**-6.060.887**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**38.903**	**119.567**

5. Anpartskapital

Anpartskapitalen er på 944.399.000 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.

6. Medarbejderforhold

	2017	2016
Antal beskæftigede i regnskabsåret	0	0

Direktionen har i 2017 og 2016 ikke modtaget vederlag.

7. Eventualforpligtelser

Vedligeholdelsestilsvaret i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18 udgør 41.724.515 kr.

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt 1.436.150.000 kr.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser end det i regnskabet anførte.

Noter

8. Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende med bestemmende indflydelse som følge af ejerandele:

- PenSam Liv forsikringsaktieselskab
- PenSam Holding A/S

Med hjemstedsadressen
Jørgen Knudsens Vej 2
3520 Farum

samt

- FOA - Fag og Arbejde

Med hjemstedsadressen
Staunings Plads 1-3
1786 København V

9. Ejerskab

Anpartskapitalen ejes af Pensionskassen PenSam og PenSam Liv forsikringsaktieselskab i forholdet:

- Pensionskassen PenSam	336.916.944 kr.
- PenSam Liv forsikringsaktieselskab	607.482.056 kr.

Med hjemstedsadressen
Jørgen Knudsens Vej 2
3520 Farum

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

10. Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

	2017	2016
Foreslået udbytte	70.000.000	350.000.000
Overført til egenkapitalreserver	77.331.847	-195.378.033
	147.331.847	**154.621.967**