PenSam Ejendomme ApS

Jørgen Knudsens Vej 2

3520 Farum

CVR-nr. 19215903

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
Hoved- og nøgletal 10
Anvendt regnskabspraksis 11
Resultatopgørelse 13
Balance 14
Pengestrømsopgørelse 16
Noter 17

PenSam Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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	Carsten Grøhn
Direktør	Direktør

Den interne revisions påtegning

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, 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

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PenSam Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, 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.

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 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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PenSam Ejendomme ApS Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum
CVR-nr.	19215903
Stiftelsesdato	29. marts 1996
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

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, Hovedgaden 59 (Solgt 01.12.2016)
Brabrand, J.P. Larsensvej 112-128
Ebeltoft, Strandgårdshøj 8 A (Solgt 01.12.2016)
Farum, Sejlgårdspark 1-116
Farum, Stationstorvet 1-31
Fredericia, Prinsessegade 65 A-E m.fl.
Frederiksberg, C.F. Richsvej 103 A-L m.fl.
Frederikshavn, Danmarksgade 70 A-F
Hillerød, Frederiksværksgade 12-14
Hillerød, Stutmesterparken 1-26
Hillerød, Ved Store Dyrehave 2-90
Holstebro, Østergade 4
Horsens, Sundvej 30
Hvalsø, Hovedgade 12
Køge, Stensbjerg Huse 2-126
Køge, Vestergade 22
Maribo, Torvet 5
Maribo, Vestergade 9
Maribo, Vestergade 11 m.fl.
Middelfart, Vestergade 2B
Nykøbing Falster, Laurits Larsensgade 12 m.fl.
Ringe, Algade 15-17
Roskilde, Ringstedvej 29-33 m.fl.
Skødstrup, Grenåvej 719 m.fl., Løgten (Solgt 01.12.2016)
Sorø, Storgade 12
Stege, Storegade 47
Søborg, Gyngemose Parkvej 25-39
Thisted, Nygade 4-6 (Solgt 01.12.2016)
Vejle, Odinsgade 43-85 (Solgt 01.12.2016)
Aarhus C, Fiskergade 42 (Solgt 01.12.2016)
Aalborg, Lille Borgergade 19-33

Porteføljen består af blandede bolig- og erhvervsejendomme.

Usædvanlige forhold der påvirker indregning og måling

Resultatet er påvirket af salget af seks ejendomme pr. 1. december 2016. Primo 2017 sælges yderligere 11 ejendomme.

Ved fastsættelsen af dagsværdien for selskabets ejendomme er det anvendte forrentningskrav stort set uændret i forhold til sidste år, svarende til et gennemsnitlig afkast krav på 5,26%, 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 -88.827 t. kr. og +98.006 t. kr.

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev i 2016 et overskud på 154.622 t. kr. mod et overskud i 2015 på 184.158 t. kr. Årets resultat svarer til et afkast på 7,20%. Resultatet er påvirket af salgsaktiviteterne.

Udlejningen har i lighed med tidligere år været på et stabilt niveau, og resultatet af udlejnings-aktiviteten udgør 104.085 t. kr. mod 100.400 t. kr. i 2015. Årets resultat af udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

Resultatet af udlejningsaktiviteten blev 4 mio. kr. højere end forventet. Regulering af ejendomme til dagsværdi har medført en positiv regulering af det samlede resultat for året.

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. Det gennemsnitlige afkastkrav på ejendommene er dog stort set uændret i forhold til sidste år svarende til 5,26%.

Forventninger til fremtiden

Udlejningsaktiviteten forventes det kommende år at være på et stabilt niveau, således at der forventes et budgetteret ejendomsdriftsresultat på 97,6 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 2016 og 2015. Det samlede resultat forventes at blive mellem 90 og 120 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i tiden fra 31. december 2016 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	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsætning	162.477	161.113	154.509	152.268	151.266
Resultat af primær drift	154.916	184.726	89.650	154.976	24.711
Resultat af ordinær drift	106.109	100.853	97.070	93.910	92.729
Resultat af finansielle poster	-294	-567	-1.031	-349	-86
Årets resultat	154.622	184.158	88.620	154.627	24.625
Balancesum	2.318.063	2.271.242	2.184.815	2.194.011	2.138.632
Årets investering i materielle anlægsakiver	-81.044	566	134	238	545
Egenkapital	2.255.829	2.205.207	2.123.049	2.134.429	2.079.802
Overskudsgrad (%)	95,35	114,66	58,02	101,78	16,30
Afkast af investeret kapital (%)	6,68	8,13	4,10	7,15	1,20
Egenkapital (soliditetsgrad) (%)	97,32	97,09	97,17	97,28	97,20
Egenkapitalens forrentning (%)	6,95	8,51	4,16	7,34	1,20

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. Ejendomme, der er solgt primo 2017, er værdiansat til salgssum.

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 nomiel 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 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		162.477.069	161.112.813
Afskrivninger	1	227.346	114.574
Andre eksterne omkostninger		-56.367.647	-60.259.736
Tab ved salg af ejendomme		-1.957.895	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	50.537.150	83.758.007
Resultat af primær drift		**154.916.023**	**184.725.658**
Finansielle indtægter		201.911	47.893
Finansielle omkostninger	3	-495.967	-615.282
Årets resultat		**154.621.967**	**184.158.269**
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		350.000.000	104.000.000
Overført resultat		-195.378.033	80.158.269
Resultatdisponering		**154.621.967**	**184.158.269**

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	2.139.581.000	2.154.754.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	119.567	232.516
Materielle anlægsaktiver		**2.139.700.567**	**2.154.986.516**
Anlægsaktiver		**2.139.700.567**	**2.154.986.516**
Tilgodehavender hos lejere		1.675.105	1.416.696
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.000.745	7.000.517
Andre tilgodehavender		2.912.529	2.168.465
Periodeafgrænsningsposter		825.926	795.352
Tilgodehavender i alt		**12.414.305**	**11.381.030**
Likvide beholdninger		**165.947.749**	**104.874.828**
Omsætningsaktiver i alt		**178.362.054**	**116.255.858**
Aktiver i alt		**2.318.062.621**	**2.271.242.374**

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Anpartsskapital	5	944.399.000	944.399.000
Overført resultat		961.429.781	1.156.807.814
Udbytte for regnskabsåret		350.000.000	104.000.000
Egenkapital i alt	6	**2.255.828.781**	**2.205.206.814**
Indvendig vedligeholdelse		1.034.073	1.088.737
Hensatte forpligtelser		**1.034.073**	**1.088.737**
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.103.952
Langfristede gældsforpligtelser		**0**	**2.103.952**
Gæld til realkreditinstitutter	7	2.106.159	117.617
Deposita		49.965.381	51.101.579
Anden gæld		8.636.574	11.191.532
Forudbetalinger fra lejere		491.653	432.143
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**61.199.767**	**62.842.871**
Passiver i alt		**2.318.062.621**	**2.271.242.374**

Medarbejderforhold	8
Eventualforpligtelser	9
Nærtstående parter	10
Ejerskab	11

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016

Kroner

	2016	2015
Årets resultat	154.621.967	184.158.269
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-50.424.201	-83.532.384
Regulering af avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-15.219.617	0
Ændring i driftskapital	-4.540.182	14.815.102
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	**84.437.967**	**115.440.987**
Renteindbetalinger og lignende	201.911	47.893
Renteudbetalinger og lignende	-495.967	-615.282
Pengestrøm fra driftsaktivitet	**84.143.911**	**114.873.598**
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-565.894
Salg af materielle anlægsaktiver	81.044.420	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	**81.044.420**	**-565.894**
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-115.410	-107.520
Udbetalt udbytte	-104.000.000	-102.000.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	**-104.115.410**	**-102.107.520**
Ændringer i likvider	**61.072.921**	**12.200.184**
Likvider, primo	104.874.828	92.674.644
Likvider, ultimo	**165.947.749**	**104.874.828**

Likvider består af kassebeholdning og indestående i kreditinstitutter.

Noter
Kroner

1. Afskrivninger

	2016	2015
Afskrivning på inventar	-112.949	-225.623
Overført til serviceregnskaber	340.295	340.197
	227.346	**114.574**

2. Grunde og bygninger

	2016	2015
Kostpris primo	1.937.695.791	1.937.186.798
Tilgang i årets løb	0	721.493
Afgang i årets løb	-80.929.767	-212.500
Kostpris ultimo	**1.856.766.024**	**1.937.695.791**
Dagsværdireguleringer primo	217.058.209	133.300.202
Årets reguleringer	50.537.150	83.758.007
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	15.219.617	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**282.814.976**	**217.058.209**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**2.139.581.000**	**2.154.754.000**

Ejendommene er optaget til dagsværdi.

Til fastsættelse af ovenstående dagsværdi er anvendt følgende forrentningskrav:

Højeste forrentningskrav	7,38%	7,38%
Laveste forrentningskrav	4,74%	4,72%
Gennemsnitlig forrentningskrav	5,26%	5,32%
Afkastprocenten varieres med 0,25%:		
Stigende afkastprocent	-88.827.000	-94.505.000
Faldende afkastprocent	98.006.000	104.092.000
Der er tinglyst ejerpantebrev på nominelt:	1.534.740.000	1.594.620.000

Værdien indgår i pensionskassens og livsforsikringsselskabets registrerede aktiver.

3. Finansielle omkostninger

	2016	2015
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	40.931	209.988
Andre finansielle omkostninger	455.036	405.294
	495.967	**615.282**

Noter
Kroner

4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	2016	2015
Kostpris primo	6.295.107	6.238.206
Tilgang i årets løb	0	56.901
Afgang i årets løb	-114.653	0
Kostpris ultimo	**6.180.454**	**6.295.107**
Af- og nedskrivninger primo	-6.062.591	-5.836.968
Årets afskrivninger	-112.949	-225.623
Tilbageførsel afskrivninger på afhændede aktiver	114.653	0
Af- og nedskrivninger ultimo	**-6.060.887**	**-6.062.591**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**119.567**	**232.516**

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. Egenkapital

	Anparts-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Saldo 1. januar 2016	944.399.000	1.156.807.814	104.000.000	2.205.206.814
Udbetalt udbytte	0	0	-104.000.000	-104.000.000
Årets resultat	0	-195.378.033	350.000.000	154.621.967
Saldo 31. december 2016	**944.399.000**	**961.429.781**	**350.000.000**	**2.255.828.781**

7. Gæld til realkreditinstitutter

	Gæld i alt
7% Nykredit, hovedstol 2.748.000 kr., lån med ydelsesbidrag	1.694.594
2,5% Nykredit, hovedstol 554.600 kr., lån med ydelsesstøtte	411.565
Saldo 31. december 2016	**2.106.159**

Ejendommen, som er belånt, er solgt med overtagelse primo 2017 og lånene er opsagt og bliver indfriet i forbindelse med overtagelsen.

8. Medarbejderforhold

	2016	2015
Antal beskæftigede i regnskabsåret	0	0

Direktionen har i 2016 og 2015 ikke modtaget vederlag.

Noter
Kroner

9. Eventualforpligtelser
Vedligeholdelsestilsvaret i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18 udgør 42.231.477 kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev på nominelt 1.534.740.000 kr.

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

10. 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

11. 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.