

PensionDanmark Ejendomme P/S

CVR-nr. 24 21 74 69

Langelinie Allé 43

2100 København Ø

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
afholdt den 18. januar 2016



Tue Klitgaard Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Virksomheden	PensionDanmark Ejendomme P/S Langelinie Allé 43 2100 København Ø Telefon: 33 74 80 00 Telefax: 33 74 80 80 CVR-nr.: 24 21 74 69 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar til 31. december 2015
Bestyrelse	Torben Möger Pedersen, Formand Claus Stampe Anders Bruun
Direktion	Marius Møller, Direktør
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 for PensionDanmark Ejendomme P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

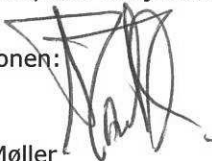
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. januar 2016

I direktionen:



Marius Møller

Direktør

I bestyrelsen:



Torben Møger Pedersen

Formand



Claus Stampé



Anders Bruun

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i PensionDanmark Ejendomme P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PensionDanmark Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar til 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 revisionshandlinger 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 til 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

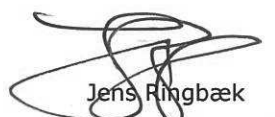
København, den 18. januar 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56


Lone Møller Olesen
Statsaut. revisor


Jens Ringbæk
Statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Ejerforhold

Ejerforhold fremgår af note 6.

Komplementar i selskabet er Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København ApS.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

PensionDanmark Ejendomme P/S, ejer ejendommen Nitivej 5, Frederiksberg.

Selskabet har ingen ansatte medarbejdere.

Årets resultat

Før renter og værdiregulering af ejendomme var resultatet af selskabets drift et overskud på 5.918 tusinde kr.

Årets resultat var i 2015 et overskud på 11.681 tusinde kr.

Fremtiden

For året 2016 forventes et overskud i niveauet 6.145 tusinde kr. før værdireguleringer og renter baseret på et uændret aktivitetsniveau. Hertil lægges effekten af værdireguleringer af ejendommen, som vil afhænge af den generelle prisudvikling på ejendomsmarkedet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som er af væsentlig betydning for selskabets finansielle situation.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PensionDanmark Ejendomme P/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Alle beløb i årsrapporten præsenteres i hele tusinde kroner. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet - som følge af en tidligere begivenhed - har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægterne i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter de periodiserede huslejeindtægter eksklusive betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter i forbindelse med afregning af serviceregnskaber.

Andre eksterne omkostninger, ejendomme

Andre eksterne omkostninger, ejendomme, omfatter omkostninger der er medgået til drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Andre eksterne omkostninger, administration

Andre eksterne omkostninger, administration, omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af ejendomme, som følge af ændringer i dagsværdi, medtages i resultatopgørelsen og omfatter årets urealiserede værdireguleringer.

Øvrige finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til en beregnet markedsværdi, der er opgjort på baggrund af de forventede driftsindtægter og -udgifter samt med udgangspunkt i forrentningskrav fastsat med udgangspunkt i ejendommens karakter og beliggende samt det aktuelle renteniveau.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Uvildig vurderingsmand er efter behov inddraget i fastsættelsen af markedsværdien af ejendommen.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til aktionærer

Gældsforpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Anden gæld indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skat

Partnerselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, men indregnes i selskabsdeltagerens skattegrundlag. Der er således ikke indregnet eller afsat særskilt skat i årsregnskabet.

Resultatopgørelse

Tusinde kr.

Note	2015	2014
<i>Nettoomsætning</i>		
Lejeindtægter ejendomme	6.680	5.866
Nettoomsætning i alt	6.680	5.866
Andre driftsindtægter	0	0
<i>Andre eksterne omkostninger</i>		
Andre eksterne omkostninger, ejendomme	-690	-2.770
Resultat af ejendommens drift	5.990	3.096
<i>Administrationsomkostninger</i>		
PensionDanmark Ejendomme P/S stiftede i januar 2015 Parti	-0	0
Administrationsomkostninger i alt	-72	-582
<i>Resultat af ejendommens drift</i>		
Gevinst ved salg af boliger	-0	0
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	5.918	2.514
1 Værdiregulering af ejendomme	6.281	292
Resultat før finansielle poster	12.199	2.806
<i>Finansielle poster</i>		
Andre finansielle indtægter	-0	0
Øvrige finansielle omkostninger	-518	-1.421
Andre finansielle poster i alt	-518	-1.421
Årets resultat	11.681	1.385
<i>Disponering af årets resultat</i>		
Overført resultat	11.681	1.385
Udbetalt udbytte	0	0
Disponeret i alt	11.681	1.385

Balance

Tusinde kr. Note	2015	2014
AKTIVER		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
1 Investeringsejendomme	102.420	116.626
Materielle anlægsaktiver i alt	102.420	116.626
Anlægsaktiver i alt	102.420	116.626
<i>Omsætningsaktiver</i>		
1 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
Andre tilgodehavender	530	8.715
Omsætningsaktiver i alt	530	8.715
Likvide beholdninger	4.181	3.170
AKTIVER I ALT	107.132	128.511
PASSIVER		
<i>Egenkapital</i>		
Virksomhedskapital	3.000	3.000
Reserve for ikke-indbetalt selskabskapital	-0	-0
Overkurs ved emission	-0	-0
Reserve for nettoopskrivning	0	-0
Øvrige reserver	-0	-0
Overført resultat	65.313	62.257
Egenkapital i alt	68.313	65.257
<i>Langfristede gældsforpligtelser</i>		
3 Gæld til aktionærer	36.141	58.516
Langfristede gældsforpligtelser i alt	36.141	58.516
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
3 Gæld til aktionærer	5	0
Forudbetalt husleje	-0	-0
Anden gæld	2.673	4.739
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.677	4.739
PASSIVER I ALT	107.132	128.511
2 Kapitalinteresser i datterselskaber		
4 Eventualforpligtelser		
5 Ejerforhold		
6 Nærtstående parter		
6 Vederlag		

Egenkapitaloppgørelse

Tusinde kr.

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
1. januar 2014	3.000	60.872	63.872
Årets resultat	-	1.385	1.385
1. januar 2015	3.000	62.257	65.257
Udloddet udbytte	-	-8.625	-8.625
Årets resultat	-	11.681	11.681
31. december 2015	3.000	65.313	68.313

De seneste 5 års ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	Selskabs- kapital	Kapital- forhøjelse	Kapital- nedsættelse
2010	3.000	-	
2011	3.000		
2012	3.000		
2013	3.000		
2014	3.000		

Noter

Tusinde kr.

Note	2015	2014
1 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	120.917	120.895
Tilgang	0	23
Afgang - Indskudt i datterselskab	-31.248	0
Anskaffelsessum ultimo	89.669	120.917
Værdiregulering primo	-4.291	-4.583
Årets værdiregulering	6.281	292
Tilbageført værdiregulering - Indskudt i datterselskab	10.761	0
Værdiregulering ultimo	12.751	-4.291
Regnskabsmæssig værdi ultimo	102.420	116.626
Investeringsejendommen(e) er værdiansat ud fra et skønnet forrentningskrav på 6 pct.		
2 Kaptialinteresser i datterselskab		
Anskaffelsessum primo	0	0
Tilgang	8.625	0
Afgang - Udloppet som udbytte til moderselskab	-8.625	0
Anskaffelsessum ultimo	0	0
PensionDanmark Ejendomme P/S stiftede i januar 2015 Partnerselskabet Rosenkæret, Søborg ved apportindskud af ejendommen og tilhørende gæld, netto kr. 8.625.000. Umiddelbart herefter udloppede PensionDanmark Ejendomme P/S datterselskabet Rosenkæret til PensionDanmark A/S, som ekstraordinært udbytte.		
3 Gæld til aktionærer	36.146	58.516
Langfristet gæld til aktionærer forfalder i tidsrummet mellem 1 og 5 år fra balancedagen pr. 31. december 2015. Kortfristet gæld til aktionærer forfalder i tidsrummet mellem 0 og 12 måneder fra balancedagen pr. 31. december 2015.		
4 Eventualforpligtelser		
Der er ingen eventualaktiver eller -forpligtelser pr. 31. december 2015.		
5 Ejerforhold		
Selskabet ejes af PensionDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab og indgår i koncernregnskabet for PensionDanmark Holding A/S, CVR-nr. 29 19 42 38 som største og mindste koncern. Koncernregnskabet kan rekvireres via www.pension.dk		
6 Nærtstående parter		
PensionDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab med hjemsted i København besidder mere end 5 pct. af aktiekapitalen i selskabet og har bestemmende indflydelse.		