

# Ejendomsaktieselskabet BP

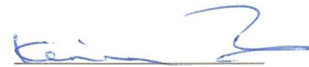
## Årsrapport 2016

Som godkendt af sel-  
skabets bestyrelse  
den 7. marts 2017



formand

Som godkendt på sel-  
skabets generalforsam-  
ling den 26. april 2017



dirigent

Ejendomsaktieselskabet BP  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
Danmark  
CVR-nummer 32 47 04 32

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	5
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet BP Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark  Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 32 47 04 32  Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Bestyrelse	Anders Damgaard (formand) Allan Polack Dorthe Bundgaard
Direktion	Michael Bruhn
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentlige aktiviteter**

Selskabets formål er at besidde og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens skøn.

Selskabet ejer én ejendom beliggende i København.

Selskabet ejes 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgjorde 723 t. kr. mod 9.007 t. kr. i 2015.

Ejendommen værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret på den afkastbaserede model, jf. Finanstilsynets vejledning. Afkastprocenten, der blev lagt til grund ved fastsættelsen af dagsværdien er beregnet til 5,8 % (2015: 5,9 %), jf. § 95 i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser". Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendom er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen og øget tomgang blev ejendommen i 2016 værdireguleret med - 3.000 t. kr. mod 6.170 t. kr. i 2015.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til dato ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

### **Forventninger til 2017**

For 2017 forventes et resultat før værdiregulering og finansielle poster, der er lavere end driftsresultatet i 2016.

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Ejendomsaktieselskabet BP.

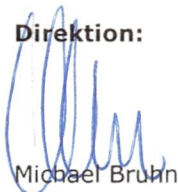
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2017

#### Direktion:



Michael Bruhn

#### Bestyrelse:



Anders Damgaard  
Formand



Allan Polack



Dorthe Bundgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet BP

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet BP for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabet". 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 overensstem-

melse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. marts 2017

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



Anders O. Gjelstrup  
statsautoriseret revisor



Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance og noter præsenteres i hele t. kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Anvendt regnskabspraksis er tilpasset i forbindelse med fusionen med PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Tilpasningen har alene medført reklassifikationer og ændrede benævnelser.

### Koncernforhold og nærtstående parter

Ejendomsaktieselskabet BP ejes 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension om anvendelse af enkelte fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. Selskabets overskydende likviditet/likviditetsbehov overføres til/finansieres af PFA Ejendomme A/S. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en pengemarkedsbaseret rente.

Øvrige koncerninterne transaktioner sker på markeds baserede vilkår. Alle koncerninterne transaktioner sker på skriftligt grundlag.

### Generelle principper om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af materielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som værdireguleringer henholdsvis finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed 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.

### Resultatopgørelsen

#### Driftsresultat

Ejendommenes driftsresultat indeholder årets lejeindtægter fra udlejningsejendomme med fradrag af driftsudgifter.

### **Finansielle udgifter**

Finansielle udgifter består af renteudgifter.

### **Dagsværdireguleringer af investeringsejendom**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af udlejningsejendommens dagsværdi (markedsværdi).

### **Skat**

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringselskaber gælder særlige skatteregler.

Såfremt mindst 90 % af selskabets aktiver består af fast ejendom, anses selskabets indkomst skattemæssigt for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter i livsforsikringsmoderselskabet.

Såfremt 90 %-reglen ikke opfyldes for indkomståret, vil selskabet være selvstændigt skattepligtig af den indtjente indkomst. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter i selskabet.

Selskabet har i 2016 opfyldt 90 %-reglen.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi (markedsværdi) efter principperne i § 57 (Bilag 7) i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser". Dagsværdien repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m. ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendoms-type, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelse af markedsniveauet.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

#### **Tilgodehavender**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Egenkapital**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Kortfristede gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2016	2015
Lejeindtægter	6.094	
Drift af ejendom	-1.910	
<b>Driftsresultat, ejendom</b>	<b>4.184</b>	<b>5.069</b>
1 Administrationsomkostninger	-446	-2.230
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	<b>3.738</b>	<b>2.839</b>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendom	-3.000	6.170
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>738</b>	<b>9.009</b>
Finansielle udgifter	-15	-2
<b>Resultat før skat</b>	<b>723</b>	<b>9.007</b>
3 Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>723</b>	<b>9.007</b>

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000	0
Overført til næste år	-9.277	9.007
I alt	<b>723</b>	<b>9.007</b>

## Balance

t. kr.

Note	2016	2015
<b>AKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendom	<u>81.000</u>	<u>84.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>81.000</u>	<u>84.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>81.000</u>	<u>84.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	254	146
Likvide beholdninger	<u>9.519</u>	<u>5.823</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>9.774</u>	<u>5.969</u>
<b>AKTIVER, i alt</b>	<u>90.774</u>	<u>89.969</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	10.000	10.000
Overført resultat	68.764	78.041
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>10.000</u>	<u>0</u>
4 <b>Egenkapital i alt</b>	<u>88.764</u>	<u>88.041</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	<u>2.010</u>	<u>1.929</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.010</u>	<u>1.929</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.010</u>	<u>1.929</u>
<b>PASSIVER, i alt</b>	<u>90.774</u>	<u>89.969</u>
5 <b>Eventualforpligtelser</b>		



## Noter

t. kr.

2016

2015

### 1 Administrationsomkostninger

Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0

0

### 2 Investeringsejendom

Anskaffelsessum primo

109.542

109.013

Årets tilgang

0

530

Anskaffelsessum ultimo

109.542

109.542

Nedskrivninger primo

-25.542

-31.713

Årets tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger

0

6.170

Årets nedskrivninger

-3.000

0

Nedskrivninger ultimo

-28.542

-25.542

**Investeringsejendom i alt**

**81.000**

**84.000**

### 3 Skat af årets resultat

Som følge af at Ejendomsaktieselskabet BPs skattepligtige indkomst anses for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab, afsættes der ikke aktuel og udskudt skat.

Der er ikke betalt selskabsskat.

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	10.000	78.041	0	88.041
Årets resultat	0	-9.277	10.000	723
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.000</b>	<b>68.764</b>	<b>10.000</b>	<b>88.764</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra fusionen med PFA Pension, forsikringsaktieselskab den 1. januar 2016 for indkomstskatter for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Momsreguleringsforpligtelse ultimo 2016 udgør 1.194 t. kr.

### 6 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra 31. december 2016 til regnskabet's underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig indvirkning på selskabets økonomiske stilling.