

**Ejendoms-  
selskabet  
Axeltorv 2 P/S**

**Årsrapport  
2015**



Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S  
c/o ATP Ejendomme  
Gothersgade 49, 1. th.  
1123 København K.

Årsrapport for perioden  
1. januar 2015 – 31. december 2015  
(5. regnskabsår)

CVR-nr. 33 64 98 43

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 11. marts 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Bruhn', positioned above a horizontal line.

Dirigent: Michael Bruhn

## Indhold

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance pr. 31. december .....	11
Noter .....	12



# Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S.

Årsrapporten aflægges 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 af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 11. marts 2016

Direktion

  
Michael Nielsen

  
Christian Hartmann

Bestyrelse

  
Michael Bruhn  
formand

  
Michael Nielsen

  
Peter Frische

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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, som 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

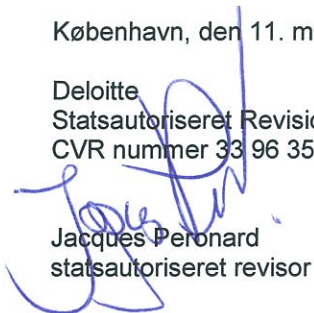
## Udtalelse om ledelsesberetningen

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 11. marts 2016

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nummer 33 96 35 56



Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor



Tenna Hauge Jørgensen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49  
1123 København K  
Telefon 33 36 61 61

CVR nummer 33 64 98 43  
Hjemsted: København

## Bestyrelse

Michael Bruhn (formand)  
Peter Frische  
Michael Nielsen

## Direktion

Michael Nielsen  
Christian Hartmann

## Komplementar

Ejendomsselskabet Axeltorv 2 Komplementar ApS

## Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nummer 33 96 35 56

## Ejerforhold

Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S ejes af følgende med den anførte fordeling:

Arbejdsmarkedets Tillægspension A/S	33,33 %
PFA Pension, Forsikringsaktieselskab	33,33 %
Industriens Pensionsforsikring A/S	33,33 %

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 11. marts 2016 i København



# Ledelsesberetning

---

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udvikle og drive ejendommen Axeltorv 2.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015 udgør -14,3 mio. kr. sammenlignet med -13,9 mio. kr. i 2014. Resultatet er som forventet. Det negative resultat skyldes væsentligst en forrentning af selskabets gæld til selskabsdeltagerne.

Årets værdiregulering af ejendommen udgør 0 mio. kr. Investeringsejendommen under opførelse er optaget til kostpris.

De samlede aktiver udgør 1.241,3 mio. kr. pr. 31. december 2015 og egenkapitalen udgør 244,2 mio. kr.

Opførelsen af ejendommen Axeltorv 2 forløber planmæssigt. Der er tale om et unikt og nyskabende byggeri på ca. 42.000 kvm. med en central beliggenhed i København, hvor en væsentlig del er forhåndsudlejet.

Investorerne har afgivet et uigenkaldeligt lånetilsagn på i alt 1.290 mio. kr. til finansiering af det resterende byggeri.

## Risici

Selskabets risikofaktorer vurderes på følgende konkrete områder:

### *Driftsmæssige risici*

Udlejningen forløber planmæssigt.

### *Forsikringsforhold*

Selskabets ejendom er forsikret til den fulde nyværdi.

### *Renterisici*

Selskabet har optaget lån hos Selskabets selskabsdeltagere. Rentesatsen fastsættes en gang årligt til markeds-mæssige vilkår.

### *Valutarisici*

Selskabet har ikke valutarisici, idet der ikke er optaget fremmedfinansiering i fremmed valuta, ligesom såvel selskabets indtægter som omkostninger afregnes i danske kroner.

### *Likviditetsrisici*

Selskabets kapitalejere er anerkendte institutionelle investorer. Herudover anvender Selskabet ikke fremmedfinansiering. Baseret herpå anses likviditetsrisikoen for at være yderst beskeden.

## Selskabsledelse og organisation

Generalforsamlingen er selskabets øverste myndighed. Generalforsamlingen træffer som udgangspunkt afgørelser ved simpelt flertal.

Bestyrelsen er selskabets øverste ledelsesorgan og godkender beslutninger af strategisk eller principiel karakter. Bestyrelsen består af repræsentanter fra de tre ejere. Retningslinjerne for bestyrelsens arbejde er fastlagt i en forretningsorden.

Bestyrelsen ansætter direktionen. Direktionen har ansvaret for den daglige ledelse.

Hverken bestyrelse eller direktion har modtaget vederlag i årets løb.

Der foreligger en ejerftale mellem selskabets tre kapitalejere. Denne indeholder overordnede bestemmelser om selskabets governance, kapitalforhold, udbyttepolitik og overgang af ejerandele.

Selskabet har ingen ansatte, idet administrationen af selskabet og dets ejendomme varetages af ATP Ejendomme A/S i henhold til en administrationsaftale på markedsvilkår.

## Forventninger til 2016

I 2016 forventer selskabet et resultat på ca. -16,4 mio. kr. før værdiregulering.

## Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke indtrådt begivenheder efter statusdagen af væsentlig betydning for regnskabsafslæggelsen.



# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Resultat ved udlejning af ejendomme

Indtægter og udgifter af ejendomsdrift – opgjort før værdireguleringer - indregnes under henholdsvis huslejeindtægter og driftsomkostninger.

### Avance ved salg af ejendomme

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme medtages i resultatopgørelsen i den periode, hvor salgsaftalen er endeligt indgået. Indtægter og udgifter periodeafgrænses, så de omfatter regnskabsåret.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Værdireguleringer af ejendomme

Værdireguleringer til dagsværdi af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Skat af årets resultat og udskudt skat

Selskabet er som partnerselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet skattepligten påhviler selskabets kapitalejere. Der indregnes derfor ikke aktuel skat og udskudt skat i årsregnskabet.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme under opførelse eller ombygning måles til kostpris.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommenes 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 leje 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-



# Anvendt regnskabspraksis

---

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 mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Reguleringer af investeringsejendommenes værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsejendom" i resultatopgørelsen.

Indtægtsførte værdireguleringer overføres til "overført overskud" under egenkapitalen.

Der er ikke foretaget vurdering af ekstern vurderingsmand på selskabets ejendomme.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## **Værdipapirer**

Værdipapirer måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen og indregnes under omsætningsaktiver.

## **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## **Gældsforpligtelser til selskabsdeltagere**

Gældsforpligtelser til selskabsdeltagere måles til amortiseret kostpris.

## **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afledte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme til amortiseret kostpris. Øvrige forpligtelser måles til nettorealisationstværdi.

## **Pengestrømsopgørelse**

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86 udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse.

# Resultatopgørelse

Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
	0	189
	0	-226
	0	-104
1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ejendomme</b>	<b>0</b>	<b>-141</b>
Administrationsomkostninger	<u>-3.437</u>	<u>-2.813</u>
<b>Resultat før finansielle poster mv.</b>	<b>-3.437</b>	<b>-2.953</b>
2	1.645	3
3	<u>-12.482</u>	<u>-10.912</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-14.275</u></b>	<b><u>-13.862</u></b>
Årets resultat på -14.275 t.kr. foreslås disponeret således:		
Årets resultat	-14.275	
Overført fra tidligere år	<u>-41.572</u>	
<b>Resultat til fordeling</b>	<b><u>-55.847</u></b>	
Udbytte	0	
Overført til næste år	<u>-55.847</u>	
<b>Fordelt resultat</b>	<b><u>-55.847</u></b>	



# Balance pr. 31. december

Note		2015 t.kr.	2014 t.kr.
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
1	Investeringsejendomme	0	0
4	Investeringsejendomme under opførelse	1.108.790	724.469
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.108.790</b>	<b>724.469</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	8.449	40.387
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>8.449</b>	<b>40.387</b>
8	Værdipapirer	118.667	120.564
	Likvide beholdninger	5.394	15.635
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>132.510</b>	<b>176.586</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.241.301</b>	<b>901.055</b>
	<b>PASSIVER</b>		
5	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Overført resultat	-55.847	-41.572
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>244.153</b>	<b>258.428</b>
	Gæld til selskabsdeltagere	959.494	622.623
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>959.494</b>	<b>622.623</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.654	20.004
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>37.654</b>	<b>20.004</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>997.148</b>	<b>642.627</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.241.301</b>	<b>901.055</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Nærtstående parter og ejerforhold		
8	Pantsætninger		

# Noter

Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<b>1 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	0	14.230
Tilgang ved køb	0	0
Tilbageførsel ved salg	0	-14.230
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Nedskrivninger</b>		
Nedskrivning pr. 1. januar	0	-224
Årets nedskrivninger	0	0
Tilbageførte nedskrivninger, som følge af værdiregulering	0	224
Nedskrivninger pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Værdiregulering pr. 31. december</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	1.645	3
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<u>1.645</u>	<u>3</u>
<b>3 Finansielle udgifter</b>		
Renter selskabsdeltagere	11.371	10.873
Øvrige finansielle omkostninger	1.111	39
<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<u>12.482</u>	<u>10.912</u>
<b>4 Investeringsejendomme under opførsel</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	724.469	488.082
Tilgang	384.321	236.387
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>1.108.790</u>	<u>724.469</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u>1.108.790</u>	<u>724.469</u>



# Noter

Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<b>5 Egenkapital</b>		
Selskabskapital pr. 1. januar	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
Selskabskapital pr. 31. december	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
<b>Overført overskud</b>		
Overført overskud pr. 1. januar	-41.572	-27.709
Overført af årets resultat	<u>-14.275</u>	<u>-13.863</u>
Overført overskud pr. 31. december	<u>-55.847</u>	<u>-41.572</u>
<b>Egenkapital pr. 31. december</b>	<b><u>244.153</u></b>	<b><u>258.428</u></b>

Selskabskapitalen udgør nominelt kr. 300.000 á nominelt kr. 1.

## 6 Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på 190.216 t.kr.

## 7 Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter ud over ejerkredsen, bestyrelse og direktion i selskabet.

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

PFA Pension, Forsikringsaktieselskab  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
Danmark

Industriens Pensionsforsikring A/S  
Nørre Farimagsgade 3  
1364 København K.  
Danmark

Arbejdsmarkedets Tillægspension A/S  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49, 1. th.  
1123 København K  
Danmark

### Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har mellemværender med ejerkredsen, der forrentes på markedsvilkår.

Der er indgået administrationsaftaler med ATP Ejendomme A/S på markedsvilkår.

# Noter

---

## Note

### **8 Pantsætninger**

Værdipapirer udgøres af en obligationsbeholdning, der er stillet til sikkerhed overfor totalentreprenøren vedrørende investeringsejendomme under opførelse.