

Harbour P/S

Årsrapport 2016



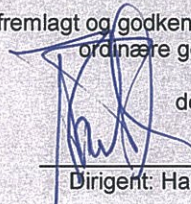
Harbour P/S
c/o ATP Ejendomme
Gøthersgade 49, 1.
1123 København K.

Årsrapport for perioden
1. januar 2016 - 31. december 2016
(5. regnskabsår)

CVR-nr. 34 09 09 63

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 28. april 2017


Dirigent: Hans Marius Møller

Indhold

Selskabsoplysninger	3
Hoved- og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
Ledelsespåtegning.....	7
Revisionspåtegning	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance pr. 31. december 2016	12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Harbour P/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49, 1.
1123 København K
Telefon 33 36 61 61

CVR nummer 34 09 09 63
Hjemsted: København

Bestyrelse

Hans Marius Møller (formand)
Karsten Withington Brink
Michael Nielsen
Christian Hartmann
Michael Soetmann

Direktion

Michael Nielsen

Komplementar

Harbour Komplementar ApS

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 96 35 56

Ejerforhold

Harbour P/S ejes af følgende med den anførte fordeling:

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	45,75 %
PensionDanmark Ejendomme Holding K/S	45,75 %
Udviklingsselskabet By og Havn I/S	8,50 %

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 28. april 2017

Hoved- og nøgletal

Hovedtal (t.kr.)	2016	2015	2014	2013	2012
Resultat					
Lejeindtægter	93.001	92.475	91.703	60.192	i/r
Resultat af ordinær primær drift	83.920	88.271	85.111	56.445	-6.485
Værdiregulering	113.088	132.321	0	245.317	i/r
Resultat før finansielle poster	194.077	217.917	82.858	301.762	-6.485
Årets resultat	194.041	217.879	82.864	301.757	-6.476
Balance					
Materielle anlægsaktiver	2.343.352	2.208.254	2.085.774	2.072.585	0
Aktiver i alt	2.354.257	2.216.038	2.085.774	2.078.913	3.660
Egenkapital	2.335.333	2.213.292	2.055.413	2.057.549	3.524
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	22.010	2.215	1.133	1.827.268	0
Nøgletal					
Overskudsgrad	209%	236%	90%	501%	i/r
Afkastningsgrad	8%	10%	4%	15%	-177%
Soliditetsgrad	99%	100%	99%	99%	96%
Egenkapitalens forretning	9%	10%	4%	29%	i/r

Definitioner af nøgletal

Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster}}{\text{Lejeindtægter}}$	x 100
Afkastningsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster}}{\text{Samlede aktiver}}$	x 100
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Samlede aktiver}}$	x 100
Egenkapitalens forretning	=	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$	x 100

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet ejer en kontorejendom (FN-byen) på 45.000 m² beliggende på Marmormolen i København. Ejendommen er udlejet til Den Danske Stat til anvendelse for en række FN-organisationer.

Selskabet ejer endvidere to udviklingsarealer beliggende på henholdsvis Langelinie og Marmormolen i København. I henhold til lokalplanen for disse arealer kan der opføres to erhvervsbyggerier med et samlet areal på ca. 60.000 m². Det er selskabets hensigt at udvikle og realisere disse byggerier, dog betinget af en tilfredsstillende forhåndsudlejning.

Selskabet har indgået aftale om at erhverve en mindre bygning på Marmormolen med overtagelse d. 1. juli 2017.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejning af FN-Byen er forløbet tilfredsstillende.

Selskabet har i 2016 fortsat anvendt ressourcer til undersøgelser og analyser af udviklingsprojektet Copenhagen Gate, Gate L & Gate M på Marmormolen og Langelinie. Der arbejdes målrettet mod at få ejendommene udlejet, således byggeriet kan påbegyndes.

Der er endvidere afholdt udgifter i forbindelse med den løbende drift og monitorering af FN-byen.

Resultatet for 2016 udgør 194,0 mio. kr. sammenholdt med 217,9 mio. kr. i 2015. Resultatet før værdiregulering anses for tilfredsstillende er i overensstemmelse med forventningerne.

Årets værdiregulering af kontorejendommen udgør 113,1 mio. kr. primært som følge af et fald i afkastkravet fra 4,75% i 2015 til 4,50%.

De samlede aktiver udgør 2.354,3 mio. kr. pr. 31. december 2016 og egenkapitalen udgør 2.335,3 mio. kr.

Det indstilles til generalforsamlingen, at der udloddes 60 mio. kr. i udbytte.

Risici

Selskabets risikofaktorer vurderes på følgende konkrete områder:

Driftsmæssige risici

Selskabets driftsmæssige risici omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål eller lejers mistede betalingsevne. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem lang uopsigelse, forudbetaling af husleje, garantier eller deposita.

Hertil kommer risikoen for manglende udlejning eller mindre leje ved genudlejning.

Sikkerheden for selskabets lejeindtægter anses for høj, idet lejeren, som har indgået en langtidskontrakt, er den Den Danske Stat. Selskabet har derfor ikke pt. større driftsmæssige risici.

Forsikringsforhold

Selskabets ejendom forsikres til den fulde nyværdi.

Markedsrisici

De væsentligste markedsrisici består i ændringer til afkastkravet der anvendes i forbindelse med værdiansættelse af investeringsejendomme.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af kontorejendommen reduceres med 107 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.335,3 mio. kr. til 2.228,3 mio. kr.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke direkte rente- og valutarisici, idet der ikke er optaget fremmedfinansiering, ligesom såvel selskabets indtægter som omkostninger afregnes i danske kroner.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktiver består hovedsageligt af én investeringsejendom, der måles til dagsværdi. Målingen til dagsværdi er baseret på en række skøn og antagelser, som der kan være usikkerhed omkring.

Ledelsesberetning

Likviditetsrisici

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

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi på baggrund af en individuel årlig vurdering. Dagsværdiberegningen er baseret på Finanstilsynets gældende vejledning, hvor den afkastbaserede model er valgt.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regn-skabspraksis i note 1.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet og afspejler markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Omkostninger til udvikling af selskabets grundarealer tillægges grundenes værdier.

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 ejeraftale mellem selskabets tre kapitalejere. Denne indeholder overordnede bestemmelser om selskabets governance, kapitalforhold, udbyttepolitik og overgang af ejerandele. Administrationen af selskabet varetages af ATP Ejendomme A/S i henhold til en administrationsaftale.

Forventninger til 2017

I 2017 forventer selskabet et resultat på ca. 80 mio. kr. før værdiregulering.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 for Harbour 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 28. april 2017

Direktion

Michael Nielsen

Bestyrelse

Hans Marius Møller
formand

Michael Nielsen

Christian Michael Peter Hartmann

Karsten Withington Brink

Michael Soetmann

Revisionspåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Harbour P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Harbour P/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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.

Revisionspåtegning

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 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 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.

Revisionspåtegning

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

København, den 28. april 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Jacques Peronard
statsautoriseret revisor



Tenna Hauge Jørgensen
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
	93.001	92.475
	-9.081	-4.204
2	<u>113.088</u>	<u>132.321</u>
Resultat af ejendomme	197.008	220.592
3	<u>-2.931</u>	<u>-2.675</u>
Resultat før finansielle poster mv.	194.077	217.917
4	0	1
5	<u>-36</u>	<u>-39</u>
Årets resultat	<u>194.041</u>	<u>217.879</u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
2	Materielle anlægsaktiver	
	Investeringsejendomme	2.208.254
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.208.254
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Andre tilgodehavender	7.204
	Tilgodehavender i alt	7.204
	Likvide beholdninger	580
	Omsætningsaktiver i alt	7.784
	AKTIVER I ALT	2.216.038
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Kommanditaktiekapital	96.077
	Overført resultat	2.045.215
	Foreslået udbytte	72.000
	Egenkapital i alt	2.213.292
	Gæld til tilknyttede virksomheder	75
	Deposita	6
	Langfristet gæld	81
6	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.124
	Anden gæld	1.541
	Skyldigt udbytte	0
	Kortfristet gæld i alt	2.665
	Gældsforpligtelser i alt	2.746
	PASSIVER I ALT	2.216.038
1	Anvendt regnskabspraksis	
6	Eventualforpligtelser	
7	Nærtstående parter og ejerforhold	
8	Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Kommandit- aktie kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	96.077	2.045.215	72.000	2.213.292
Betalt udbytte til aktionærer			(72.000)	(72.000)
Årets resultat		194.041		194.041
Foreslået udbytte til aktionærer		(60.000)	60.000	-
Egenkapital 31. december 2016	96.077	2.179.256	60.000	2.335.333

	Kommandit- aktie kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	96.077	1.899.336	60.000	2.055.413
Betalt udbytte til aktionærer			(60.000)	(60.000)
Årets resultat		145.879		145.879
Foreslået udbytte til aktionærer			72.000	72.000
Egenkapital 31. december 2015	96.077	2.045.215	72.000	2.213.292

Selskabskapitalen udgør nominelt kr. 96.077.370,
fordelt på kr. 1 kommanditaktier.

Pengestrømsopgørelse

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Resultat før finansielle poster mv.	194.077	217.917
Reguleringer	-113.088	-132.321
Ændringer i driftskapital	6.942	-12.333
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	87.931	73.263
Renteindbetalinger og lignende	0	1
Renteudbetalinger og lignende	-36	-39
Pengestrømme fra driftsaktivitet	87.895	73.225
Udvikling, investeringsejendomme	-22.010	-2.215
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-22.010	-2.215
Udlodning af udbytte til selskabsdeltagere	-56.000	-82.475
Pengestrømme fra finansieringsvirksomhed	-56.000	-82.475
Ændringer i likvider	9.885	-11.465
Likvider pr. 1. januar	580	12.045
Likvider pr. 31. december	10.465	580
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	10.465	580
Likvider pr. 31. december	10.465	580

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Harbour P/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Der er jf. ÅRL § 11, stk. 3 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets særlige aktiviteter.

Alle tal præsenteres i hele t.kr. De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrunding til hele t.kr. kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

Effekt af ny regnskabsregulering

Implementeringen af ændringerne i Årsregnskabsloven har ikke haft nogen effekt på indregning og måling af selskabets resultat- og balanceposter.

Øvrige ændringer i Årsregnskabsloven er implementeret uden at det har haft nogen effekt på selskabets resultat, balance og egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt uændret sammenlignet med årsrapporten 2015.

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 og 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, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSEN

Værdiregulering af ejendomme

Værdireguleringen til dagsværdi af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Administrationsomkostninger

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

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

Skat af årets resultat

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

Noter

BALANCEN

Investeringsejendomme

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

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 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 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 ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatsene 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 investeringsejendommens værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsejendom" i resultatopgørelsen.

Indtægtsførte værdireguleringer overføres til "overført resultat" under egenkapitalen.

Ubebyggede arealer måles til dagsværdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene likvide beholdninger.

Egenkapital

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

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter skyldige omkostninger til leverandører mv., måles til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvide beholdninger samt likvide beholdninger ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet præsenteres direkte og opgøres som lejeindbetalinger med fradrag af udbetalte udgifter vedrørende lejemål.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter regnskabsårets købsbevægelser vedrørende investeringsejendomme.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter regnskabsårets udlodning af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvide beholdninger omfatter kontanter.

Noter

Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.830.616	1.828.401
Tilgang	22.010	2.215
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>1.852.626</u>	<u>1.830.616</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	377.638	245.317
Årets opskrivninger	113.088	132.321
Opskrivninger pr. 31. december	<u>490.726</u>	<u>377.638</u>
Værdiregulering pr. 31. december	<u>490.726</u>	<u>377.638</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>2.343.352</u>	<u>2.208.254</u>

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på ca. 49.800 kvm. i København. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er værdiansat til ca. 40.700 kr./kvm..

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,50% pr. 31. december 2016 (4,75% pr. 31. december 2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere dagsværdien med 107 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne, dog er afkastsatserne fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ubebyggede arealer måles til dagsværdi.

Selskabets driftsmæssige risici fremgår af ledelsesberetningen, hvoraf fremgår, at der pt. ikke er større driftsmæssige risici, jf. side 5.

3 Administrationsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

4 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter i alt

	<u>0</u>	<u>1</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>0</u>	<u>1</u>

Noter

Note

5	Finansielle udgifter		
	Andre finansielle udgifter	30	33
	Renter tilknyttede virksomheder	<u>6</u>	<u>6</u>
	Finansielle udgifter i alt	<u>36</u>	<u>39</u>

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående samt Arbejdsmarkedets tillægspension (ATP), Udviklingsselskabet By & Havn I/S og Pension-Danmark Ejendomme Holding K/S samt tilknyttede og associerede virksomheder til disse.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

	Management fee og adm. omkostninger	Gæld
ATP Ejendomme A/S	983 t.kr.	307 t.kr.

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

Udviklingsselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7
1259 København K
Danmark

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S
Langelinje Allé 41
2100 København Ø
Danmark

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

7 Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på 194.126 t.kr.

Selskabet har påtaget sig en forpligtelse på kr. 5.000.000 vedrørende erhvervelse af ejendommen beliggende Marmorvej 11, København Ø. med overtagelse pr. 1. juli 2017.

Noter

Note

8 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2016, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.