

# **Unipension Ejendomme P/S**

Smakkedalen 8

2820 Gentofte

CVR-nr. 35403159

## **Årsrapport for 2015**

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. februar 2016



Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

## Unipension Ejendomme P/S

### Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Unipension 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 af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 23. februar 2016

#### Direktion



Allan Nielsen  
Direktør

#### Bestyrelse



Niels Erik Petersen  
Formand



Åse Kogsbøll



Søren Bang Andersen

## **Unipension Ejendomme P/S**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

#### **Til kapitalejeren i Unipension Ejendomme P/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Unipension Ejendomme 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, 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.

## Unipension Ejendomme P/S

### Den uafhængige revisors erklæringer

#### 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.

#### 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 23. februar 2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556



Lone Møller Olesen

Statsautoriseret revisor



Jacques Peronard

Statsautoriseret revisor

## **Unipension Ejendomme P/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Unipension Ejendomme P/S Smakkedalen 8 2820 Gentofte
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
Telefax	70 30 20 21 (administrator)
CVR-nr.	35403159
Stiftelsesdato	15. juli 2013
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Hjemstedskommune	Gentofte
<b>Bestyrelse</b>	Niels Erik Petersen, Formand Åse Kogsbøll Søren Bang Andersen
<b>Direktion</b>	Allan Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556

## **Unipension Ejendomme P/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere i og drive centralt beliggende erhvervsejendomme, primært i hovedstadsområdet, ud fra et langsigtet ejerperspektiv. Formålet er at sikre selskabets ejere det bedst mulige afkast på længere sigt.

Målsætningen skal nås ved dels at optimere den løbende drift og derved sikre et stabilt direkte afkast, dels ved at vedligeholde og optimere ejendommenes værdi, således at det direkte afkast suppleres med en værditilvækst, der mindst svarer til den generelle markedsudvikling for sammenlignelige ejendomme.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret udviser et resultat på kr. 121.462.361, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 787.302.447 og en egenkapital på kr. 771.694.398.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter 32.277 m<sup>2</sup> fordelt på 5 centralt beliggende erhvervsejendomme i København, som hovedsageligt anvendes til kontor og detailhandel. Selskabet har i 2015 afhændet 2 ejendomme.

Resultatet i 2015 er meget tilfredsstillende.

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis side 11. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

#### **Investering og vedligeholdelse**

Der er i selskabet i regnskabsåret ikke foretaget investeringer i ejendomme.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som har væsentlig indflydelse på selskabets økonomi.

#### **Det kommende regnskabsår**

Selskabets aktivitetsniveau forventes uændret i det kommende år.

## Unipension Ejendomme P/S

### Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		55.463.899	55.303.135
Andre eksterne omkostninger		<u>-20.927.685</u>	<u>-19.849.203</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>34.536.214</b>	<b>35.453.932</b>
Personaleomkostninger	2	-785.856	-797.270
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-22.180	-22.180
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		58.341.896	2.213.694
Fortjeneste solgte ejendomme		<u>29.555.534</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>121.625.608</b>	<b>36.848.176</b>
Finansielle poster, netto	3	<u>-163.247</u>	<u>-26.833</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>121.462.361</b>	<b>36.821.343</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>121.462.361</b>	<b>36.821.343</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	55.000.000
Overført resultat		<u>121.462.361</u>	<u>-18.178.657</u>
		<b>121.462.361</b>	<b>36.821.343</b>



## Unipension Ejendomme P/S

### Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		22.181	44.361
Investeringsjendomme	4	<u>773.661.177</u>	<u>848.080.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>773.683.358</u></b>	<b><u>848.124.361</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>773.683.358</u></b>	<b><u>848.124.361</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>1.446.313</u>	<u>707.896</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.446.313</u></b>	<b><u>707.896</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>12.172.776</u></b>	<b><u>35.873.366</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>13.619.089</u></b>	<b><u>36.581.262</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>787.302.447</u></b>	<b><u>884.705.623</u></b>

## Unipension Ejendomme P/S

### Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Aktiekapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		770.694.398	812.232.037
Udbytte for regnskabsåret		0	55.000.000
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>771.694.398</u></b>	<b><u>868.232.037</u></b>
Deposita og forudbetalt leje		<u>11.079.825</u>	<u>11.283.164</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.079.825</u></b>	<b><u>11.283.164</u></b>
Anden gæld		<u>4.528.224</u>	<u>5.190.422</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.528.224</u></b>	<b><u>5.190.422</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.608.049</u></b>	<b><u>16.473.586</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>787.302.447</u></b>	<b><u>884.705.623</u></b>
Nærtstående parter	6		
Eventualforpligtelser	7		

## Unipension Ejendomme P/S

### Noter

#### 1. Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Unipension Ejendomme P/S for 2015 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at diskonteringsfaktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

#### Selskabsskat

Der afsættes ikke aktuel skat i balancen, da selskabet som 100% ejet datterselskab af en pensionsafkastskattepligtig opfylder betingelserne for at være skattefritaget. Koncernen beregner og betaler PAL-skatten. Der hensættes ikke til udskudt skat vedrørende fast ejendom som følge af skattefritagelsen.

#### Gældsforpligtelser

Forpligtelser såsom prioritetsgæld, der er forbundne med investerings ejendomme, måles til dagsværdi. Øvrige gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Unipension Ejendomme P/S

### Noter

#### 2. Personalemkostninger

Som et led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt kr. 785.856 (2014 kr. 797.270) til viceværter m.fl.

Gennemsnitlig fuldtidsansatte i året : 2,33 ( 2014: gns. fuldtidsansatte 2,15)

Personalemkostninger består udelukkende af lønninger.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion.

	2015	2014
<b>3. Finansielle poster, netto</b>		
Renteindtægter, andet	93.172	20
Renteomkostninger, bank	-248.419	-4.212
Renteomkostninger, andet	0	-22.641
Renteomkostninger, komplementarselskab	-8.000	0
	<b>-163.247</b>	<b>-26.833</b>

#### 4. Investeringsejendomme

Erhvervsejendomme

Kostpris primo	845.866.306	836.503.156
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.878.475	9.363.150
Afgang i årets løb	-141.950.287	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>707.794.494</b>	<b>845.866.306</b>
Dagsværdireguleringer primo	2.213.694	0
Årets reguleringer	58.341.896	2.213.694
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	5.311.093	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>65.866.683</b>	<b>2.213.694</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>773.661.177</b>	<b>848.080.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor for selskabets ejendomme udgør 5,2 % pr. 31. december 2015 (5,6% pr. 31. december 2014).

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med et gennemsnit på 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 13,8 mio.kr.

## Unipension Ejendomme P/S

### Noter

#### 5. Egenkapitaloppgørelse

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Forslag til udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	1.000.000	812.232.037	55.000.000	868.232.037
Udbetalt udbytte fra sidste år			-48.000.000	-48.000.000
Ej besluttet afsat udbytte pr. 31.12.2015		7.000.000	-7.000.000	0
Forslag til årets resultatdisponering		121.462.361		121.462.361
Udbetalt ekstraordinært udbytte i løbet af året		-170.000.000		-170.000.000
	<b>1.000.000</b>	<b>770.694.398</b>	<b>0</b>	<b>771.694.398</b>

#### Aktiekapital

Virksomhedens kapital udgør kr. 1.000.000, fordelt i aktier a kr. 1 eller multipla deraf.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	
Saldo primo	1.000.000	1.000.000		
Indskud (stiftelse)			500.000	
Årets tilgang (forhøjelse)			500.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	

#### 6. Nærtstående parter

Selskabet ejes 100% af:

UNIPENSION RE K/S ( cvr. 35 40 97 93)  
Smakkedalen 8  
2820 Gentofte

Komplementar:  
UNIPENSION GP ApS (cvr. 33 24 62 50)  
Smakkedalen 8  
2820 Gentofte

#### 7. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen  
Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen  
Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse pr. 31. december 2015 på kr. 6.553.554.