Unipension Ejendomme P/S

(CVR-nr. 35 40 31 59)

Smakkedalen 8
2820 Gentofte

Årsrapport for 2016
(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6. marts 2017

Dirigent:

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december	12
Noter til regnskabet	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Unipension Ejendomme P/S Smakkedalen 8 2820 Gentofte CVR-nr.: 35 40 31 59 Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Allan Nielsen
Bestyrelse	Niels Erik Petersen, formand Jens Otto Munch Holst Søren Bang Andersen
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
Koncernforhold	Unipension Ejendomme P/S er et helejet datterselskab af: Unipension RE K/S Smakkedalen 8 2820 Gentofte
Komplementar	MP GP ApS Smakkedalen 8 2820 Gentofte

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet
Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive centralt beliggende erhvervsejendomme, primært i hovedstadsområdet, ud fra et langsigtet ejer perspektiv. Formålet er at sikre selskabets ejer det bedst mulige afkast på langt sigt.

Strategi og målsætning
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.

Den valgte regnskabspraksis
Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommes budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis (side 12). 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 6.

Resultatudviklingen
Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 212 mio. kr. mod et overskud på 121 mio. kr. i 2015. Ændringen skyldes dels en betydelig gevinst ved salg af en ejendom, dels en kombineret effekt af forbedrede udlejeforhold og en positiv udvikling i markedets afkastkrav. Der har medvirket eksterne vurderingseksperter til fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter 4 centralt beliggende erhvervsejendomme i København, som hovedsageligt anvendes til kontor og detailhandel. Selskabet har i 2016 afhændet 1 ejendom.

Resultatet i 2016 er meget tilfredsstillende.

Kapitalforhold
Selskabskapitalen udgør 1 mio. kr. pr. 31. december 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er fra balancedagen og frem til regnskabets underskrivelse ikke indtrådt forhold, som har væsentlig indflydelse på selskabets økonomi.

Forventninger til fremtiden
Selskabets aktivitetsniveau forventes uændret i det kommende år.

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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, pengestrømme og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 6. marts 2017

Direktion:

Allan Nielsen
Direktør

Bestyrelse:

Niels Erik Petersen, formand

Jens Otto Munch Holst

Søren Bang Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til kapitalejeren i Unipension Ejendomme P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Unipension Ejendomme P/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

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 6. marts 2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2016	2015
Huslejeindtægter mv.		48.459	55.464
Ejendomsudgifter	2	-16.774	-21.736
Resultat før værdiregulering af ejendomme		**31.685**	**33.728**
Værdiregulering af ejendomme	6	180.393	87.897
Resultat før finansielle poster		**212.078**	**121.626**
Finansielle indtægter	3	25	0
Finansielle omkostninger	4	-201	-163
Resultat før skat		**211.902**	**121.462**
Skat	5	0	0
Årets resultat		**211.902**	**121.462**

Forslag til resultatdisponering:		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	23.000	0
Ekstraordinært udbytte vedtaget på ekstraordinær generalforsamling	290.000	0
Overført resultat	-101.098	121.462
Disponeret, i alt	211.902	121.462

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2016	2015
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	683.919	773.661
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	22
Materielle anlægsaktiver, i alt		**683.919**	**773.683**
Anlægsaktiver, i alt		**683.919**	**773.683**
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		2.651	1.446
Periodeafgrænsningsposter		578	0
Tilgodehavender, i alt		**3.229**	**1.446**
Bankindestående		22.796	12.173
Likvide beholdninger, i alt		**22.796**	**12.173**
Omsætningsaktiver, i alt		**26.025**	**13.619**
Aktiver, i alt		**709.944**	**787.302**

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2016	2015
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		669.596	770.694
Foreslået udbytte for regnskabsåret		23.000	0
Egenkapital, i alt		**693.596**	**771.694**
Modtagne deposita		11.332	11.080
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**11.332**	**11.080**
Anden gæld		5.016	4.528
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		**5.016**	**4.528**
Gældsforpligtelser, i alt		**16.348**	**15.608**
Passiver, i alt		**709.944**	**787.302**
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

(i 1.000 kr.)

	2016	2015
Selskabskapital 1. januar	1.000	1.000
Selskabskapital 31. december	**1.000**	**1.000**
Overført overskud 1. januar	770.694	649.232
Årets overførte resultat	-101.098	121.462
Overført overskud 31. december	**669.596**	**770.694**
Foreslået udbytte for regnskabsåret før	0	55.000
Udbetalt i år	-290.000	-48.000
Ikke udbetalt, foreslået udbytte	0	-7.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	23.000	0
Foreslået udbytte, ekstraordinær generalforsamling	290.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	**23.000**	**0**
Egenkapital 31. december	**693.596**	**771.694**

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser, og har været uændret siden selskabets stiftelse i 2013.

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2016	2015
Resultat før finansielle poster		212.078	121.626
Værdiregulering af ejendomme, tilbageført		-180.393	-87.897
Ændring i netto arbejdskapital		-1.020	-1.582
Pengestrømme fra primær drift		**30.665**	**32.146**
Finansielle indtægter	4	25	0
Finansielle omkostninger	5	-201	-163
Pengestrømme fra drift		**30.488**	**31.983**
Køb, investeringsejendomme	2	-3.334	-3.878
Salg, investeringsejendomme	2	273.470	166.195
Pengestrømme fra investeringer		**270.135**	**162.316**
Udbytte betalt til moderselskab		-290.000	-218.000
Pengestrømme fra finansiering		**-290.000**	**-218.000**
Ændringer i likvider		**10.624**	**-23.701**
Likvider 1. januar		12.173	35.873
Likvider 31. december		**22.796**	**12.173**

NOTER TIL REGNSKABET

Note 1
Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for Unipension Ejendomme P/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse mellem C.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 2015.

Regnskabsmæssige skøn
Selskabet er overgået fra anvendelse af en DCF model til en afkastbaseret kapitaliseringsmodel i forbindelse med værdiansættelse af investeringsejendommene. Effekten på ejendommenes værdi vurderes ikke at være væsentlig.

Generelt om indregning og måling
Alle indtægter og udgifter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen uanset betalingstidspunktet.

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 af aktiver og forpligtelser tages der hensyn til oplysninger, der fremkommer efter balancedagen, men inden regnskabet aflægges, som be- eller afkræfter forhold, som er opstået på balancedagen.

Huslejeindtægter m.v.
Huslejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjeningen i henhold til indgåede huslejekontrakter. Indtægterne opgøres eksklusiv moms og afgifter.

Ejendomsudgifter
Ejendomsudgifter omfatter alle omkostninger forbundet med ejendomsudlejningen, herunder op og nedskrivninger.

Værdiregulering af ejendomme
Værdiregulering af ejendomme omfatter årets ændring til dagsværdi beregnet ved anvendelse af en DCF model.

Note 1
Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostning. Der er anvendt eksterne vurderingsmænd i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi der er opgjort efter afkastmetoden. Anvendte diskonteringsfaktorer for selskabets ejendomme udgør 4,5% - 5,25% pr. 31. december 2016 (4,25% - 5,75% pr. 31. december 2015).

Andre anlæg
Driftsmidler indregnes til anskaffelsesprisen med fradrag for lineære afskrivninger over den forventede levetid på 5-10 år.

Tilgodehavender
Tilgodehavender indregnes indledningsvis til kostpris og efterfølgende til amortiseret værdi, der sædvanligvis er lig kostpris.

Der sker fradrag af hensættelser til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Gældsforpligtelser
Gældsforpligtelser indregnes indledningsvis til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udbytte
Forslag til udbytte indregnes i en særskilt linje i egenkapitalopgørelsen.

Skat
Et partnerselskab er skattemæssigt transparent, hvorved selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Selskabets overskud medregnes i grundlaget for pensionsafkastskatten i moderselskabet.

Pengestrømsopgørelse
Pengestrømsopgørelsen er opgjort efter den indirekte metode. Opgørelsen er baseret på resultat før finansielle poster og viser pengestrømme fra drift, investerings- og finansieringsaktivitet samt årets ændring i likvide midler. De likvide midler består af indeståender i banker.

Note 2
Ejendomsudgifter

(i 1.000 kr.)

	2016	2015
Driftsudgifter	-7.782	-10.690
Vicevært og renholdelse	-1.808	-1.796
Vedligeholdelsesudgifter	-3.519	-4.687
Administrationsudgifter	-3.643	-4.540
Afskrivninger på driftsmidler	-22	-22
Ejendomsudgifter, i alt	**-16.774**	**-21.736**

I 2016 og 2015 har selskabet ikke beskæftiget personale udover direktionen.

Der er ikke betalt vederlag til bestyrelse og direktion.

Note 3
Finansielle Indtægter

(i 1.000 kr.)

	2016	2015
Renteindtægter, andet	25	93
Finansielle omkostninger, i alt	**25**	**93**

Note 4
Finansielle omkostninger

(i 1.000 kr.)

	2016	2015
Renter til moderselskab	-201	-254
Finansielle omkostninger, i alt	**-201**	**-254**

Note 5
Skat af årets resultat

Partnerselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt jf. beskrivelse heraf i anvendt regnskabspraksis.

Note 6
Investeringsejendomme

(i 1.000 kr.)

	2016	2015
Anskaffelsessum		
Pr. 1. januar	707.794	845.866
Årets tilgang	3.334	3.878
Årets afgang	-197.014	-141.950
Anskaffelsessum pr. 31. december	**514.115**	**707.794**
Opskrivninger		
Pr. 1. januar	65.867	2.214
Årets opskrivninger	125.921	58.342
Tilbageførsel af opskrivninger	-21.984	5.311
Opskrivninger pr. 31. december	**169.804**	**65.867**
Bogført værdi pr. 31. december	**683.919**	**773.661**
Årets opskrivninger	125.921	58.342
Gevinst ved salg af ejendomme	54.472	29.556
Årets værdireguleringer på ejendomme, i alt	**180.393**	**87.897**

Alle selskabets ejendomme er erhvervsejendomme.

Note 7
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet nogen eventualforpligtelser.

Note 8
Nærtstående parter

Selskabet ejes 100% af:
Unipension RE K/S (CVR-nr. 35 40 97 93)
Smakkedalen 8
2820 Gentofte

Komplementar:
MP GP ApS (CVR-nr. 33 24 62 50)
Smakkedalen 8
2820 Gentofte

Koncerninterne transaktioner:

(i 1.000 kr.)

	2016	2015
Risikobetaling til komplementarselskabet	-10	0
Koncerninterne transaktioner, i alt	**-10**	**0**