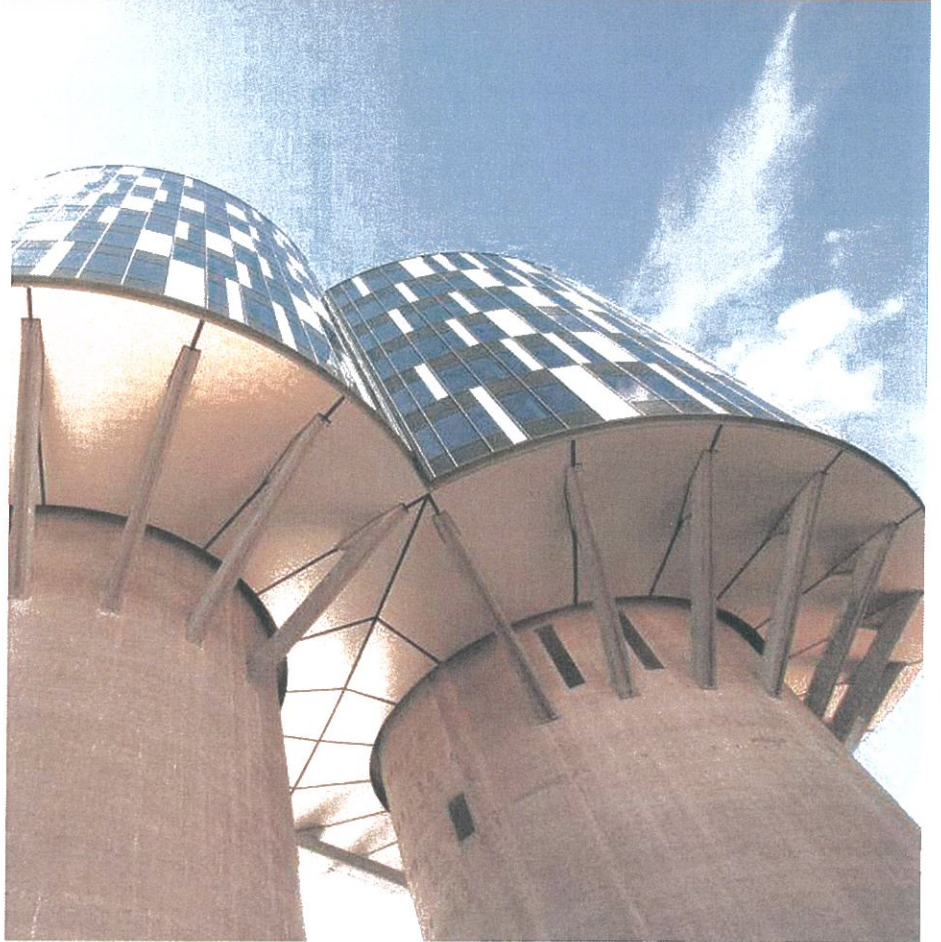


Ejendomsselskabet Portland Towers Komplementar ApS



Årsrapport 2016



Ejendomsselskabet Portland Towers
Komplementar ApS
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49
1123 København K

Årsrapport for perioden
1. januar 2016 – 31. december 2016
(3. regnskabsår)

CVR 35 87 02 37

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 7 / 3 2017


Dirigent: Michael Nielsen

Indhold

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning.....	5
Revisorpåtegning.....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance pr. 31. december.....	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Portland Towers Komplementar ApS
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49
1123 København K
Telefon 33 36 61 61

CVR nummer 35 87 02 37
Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Nielsen (formand)
Hans Marius Møller
Michael Bruhn

Direktion

Michael Bruhn

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 63 35 56

Ejerforhold

Ejendomsselskabet Portland Towers Komplementar ApS ejes af følgende med den anførte fordeling:

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) 33,33 %

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S 33,33 %

PFA Pension 33,33 %

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 7. marts 2017.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets eneste aktivitet er at være komplementar i Portland Towers P/S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for selskabet for perioden 1. januar – 31. december 2016 blev -7.870 kr., der er i overensstemmelse med det forventede.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Portland Towers Komplementar ApS.

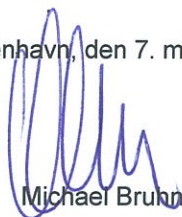
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 for regnskabsåret 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 7. marts 2017




Michael Bruhn

Direktion



Michael Nielsen
formand

Bestyrelse



Hans Marius Møller



Michael Bruhn

Revisorpåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Portland Towers Komplementar ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Portland Towers Komplementar ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 7. marts 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 63 35 56



Jacques Peronard
statsautoriseret revisor



Tenna Hauge-Jørgensen
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat	<u>11.050</u>	<u>13.271</u>
Driftsresultat	11.050	13.271
2 Administrationsomkostninger	<u>-18.633</u>	<u>-24.441</u>
Resultat før finansielle poster mv.	-7.583	-11.171
Finansielle indtægter	0	2
Finansielle udgifter	<u>-287</u>	<u>-219</u>
Årets resultat	<u>-7.870</u>	<u>-11.388</u>
Årets resultat på -7.870 kr. foreslås disponeret således:		
Foreslået udbytte	0	0
Overført til næste år	<u>-7.870</u>	<u>-11.388</u>
I alt	<u>-7.870</u>	<u>-11.388</u>

Balance pr. 31. december

Note		2016 kr.	2015 kr.
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	11.050	13.271
	Tilgodehavender i alt	11.050	13.271
	Likvide beholdninger	47.441	59.071
	Omsætningsaktiver i alt	58.491	72.342
	AKTIVER I ALT	58.491	72.342
	PASSIVER		
3	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.001	80.001
	Overført overskud	-24.759	-16.889
	Egenkapital i alt	55.242	63.112
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.249	9.231
	Kortfristet gæld i alt	3.249	9.231
	Gældsforpligtelser	3.249	9.231
	PASSIVER I ALT	58.491	72.342
1	Anvendt regnskabspraksis		
4	Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser		
5	Nærtstående parter og ejerforhold		
6	Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Portland Towers Komplementar ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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

Ændringer i Årsregnskabsloven har medført enkelte ændringer i noteoplysninger, men 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

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

Skat

Skat af årets resultat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene likvide beholdninger.

Noter

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, måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til dagsværdi.

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
2 Administrationsomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte		
3 Egenkapital		
Selskabskapital 1. januar	80.001	80.001
Selskabskapital pr. 31. december	<u>80.001</u>	<u>80.001</u>
Overført overskud		
Overført overskud 1. januar	-16.889	-5.501
Overført af årets resultat	-7.870	-11.388
Overført overskud pr. 31. december	<u>-24.759</u>	<u>-16.889</u>
Foreslået udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>55.242</u>	<u>63.112</u>

Selskabskapitalen består af 80.001 anparter á 1 kr.

4 Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet er komplementar i Ejendomsselskabet Portland Towers P/S med deraf følgende ubegrænset hæftelse for dette selskabs forpligtelser.

Pr. 31. december 2016 udgjorde Portland Towers P/S's egenkapital 479,6 mio. kr. og gældsforpligtelser på 11,7 mio kr.

Noter

5 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående samt Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP), PFA Pension, Forsikringsaktieselskab og Industriens Pensionsforsikring A/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	12.997 kr.	3.249 kr.

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

PFA Pension, Forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark

PensionDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab
Langelinje Allé 41
2100 København Ø
Danmark

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

Transaktioner med nærtstående parter:

ATP Ejendomme A/S administrerer Portland Towers P/S

6 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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