

**Ejendomsselskabet
Portland Towers
Komplementar ApS**

**Årsrapport
2018**



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

Årsrapport for perioden
1. januar 2018 - 31. december 2018
(5. regnskabsår)

CVR 35 87 02 37

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 7. marts 2019

Dirigent: Christian Michael Peter Hartmann

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 Bruhn (formand)
Michael Nielsen
Hans Marius Møller

Direktion

Hans Marius Møller

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 96 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 DK Ejendomme Lav A/S 33,33 %

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 7. marts 2019.

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 2018 blev -13.498 kr., hvilket er i overensstemmelse med det forventede.

Selskabet har kapitaltab, idet egenkapitalen pr. 31.12.2018 udgør 40% af den registrerede kapital. Ledelsen vil reetablere kapitalen gennem fremtidig overskud.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte.

Næste år forventer selskabet et resultat på samme niveau som 2018.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 7. marts 2019

Direktion

Hans Marius Møller

Bestyrelse

Michael Bruhn
formand

Michael Nielsen

Hans Marius Møller

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 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 fejl-information, 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. Herudover:

Revisionspåtegning

- 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.

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.

Revisionspåtegning

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 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 96 35 56



Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
mne 16613



Tenna Hauge Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne 33800

Resultatopgørelse

Note	2018 kr.	2017 kr.
Administrationsindtægter	<u>6.369</u>	<u>9.069</u>
Driftsresultat	6.369	9.069
2 Administrationsomkostninger	<u>-19.519</u>	<u>-18.562</u>
Resultat før finansielle poster mv.	-13.150	-9.493
Finansielle udgifter	<u>-348</u>	<u>-404</u>
Årets resultat	<u>-13.498</u>	<u>-9.897</u>
Årets resultat på -13.498 kr. foreslås disponeret således:		
Foreslået udbytte	0	0
Overført til næste år	<u>-13.498</u>	<u>-9.897</u>
I alt	<u>-13.498</u>	<u>-9.897</u>

Balance pr. 31. december

Note		2018 kr.	2017 kr.
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	6.369	9.069
	Tilgodehavender i alt	6.369	9.069
	Likvide beholdninger	34.310	39.555
	Omsætningsaktiver i alt	40.679	48.624
	AKTIVER I ALT	40.679	48.624
	PASSIVER		
3	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.001	80.001
	Overført overskud	-48.154	-34.656
	Egenkapital i alt	31.847	45.345
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.817	3.265
	Anden gæld	15	14
	Kortfristet gæld i alt	8.832	3.279
	Gældsforpligtelser	8.832	3.279
	PASSIVER I ALT	40.679	48.624
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 2018 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.

Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt uændret sammenlignet med årsrapporten 2017.

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

Administrationsindtægter

Indeholder kompensation for selskabets deltagelse som komplementar i Ejendomsselskabet Portland Towers P/S.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året forbundet med udførelsen af selskabets investeringsaktivitet.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene bankindestående.

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

	2018 kr.	2017 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	-34.656	-24.759
Overført af årets resultat	<u>-13.498</u>	<u>-9.897</u>
Overført overskud pr. 31. december	<u>-48.154</u>	<u>-34.656</u>
Foreslået udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>31.847</u>	<u>45.345</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 2018 udgjorde Portland Towers P/S's egenkapital 510,3 mio. kr. og gældsforpligtelser på 18,1 mio kr.

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser i virksomheden.

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	13 t.kr.	3 t.kr.

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

PFA DK Ejendomme Lav A/S
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 2018, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.