

# Ejendomsselskabet Portland Towers Komplementar ApS

## Årsrapport 2020



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

Årsrapport for perioden  
1. januar 2020 - 31. december 2020  
(7. regnskabsår)

CVR 35 87 02 37

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 4. marts 2021

Dirigent: Rikke Schmith Kampmann

# 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**

Rikke Schmith Kampmann (formand)  
Martin Vang Hansen  
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 4. marts 2021.

# 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 2020 blev -2.137 kr., hvilket er i overensstemmelse med det forventede.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte.

Selskabet og Portland Towers P/S forventes likvideret i 2. kvartal af 2021.

## **Begivenheder efter årsregnskabs afslutning**

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2020, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

# Ledespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 4. marts 2021

**Direktion**

Hans Marius Møller

**Bestyrelse**

Rikke Schmith Kampmann  
*formand*

Martin Vang Hansen

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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. 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 4. marts 2021

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nummer 33 96 35 56

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
mne 16613

Tenna Hauge Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne 33800



# Resultatopgørelse

---

Note	2020 kr.	2019 kr.
Administrationsindtægter	<u>23.072</u>	<u>83.868</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>23.072</b>	<b>83.868</b>
2 Administrationsomkostninger	<u>-23.464</u>	<u>-19.623</u>
<b>Resultat før finansielle poster mv.</b>	<b>-392</b>	<b>64.245</b>
Finansielle udgifter	<u>-1.596</u>	<u>-338</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.987</b>	<b>63.907</b>
Skat af årets resultat	<u>-150</u>	<u>-3.466</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-2.137</u></b>	<b><u>60.441</u></b>
Årets resultat på -2.137 kr. foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	<u>-2.137</u>	<u>60.441</u>
<b>I alt</b>	<b><u>-2.137</u></b>	<b><u>60.441</u></b>

# Balance pr. 31. december

Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	23.072	23.143
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>23.072</b>	<b>23.143</b>
Likvide beholdninger	67.079	81.454
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>90.151</b>	<b>104.597</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>90.151</b>	<b>104.597</b>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.001	80.001
Overført overskud	10.150	12.287
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>90.151</b>	<b>92.288</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	3.343
Selskabsskat	0	3.466
Anden gæld	0	5.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>12.309</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>12.309</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>90.151</b>	<b>104.597</b>
1	<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	
3	<b>Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser</b>	
4	<b>Nærtstående parter og ejerforhold</b>	

# Noter

---

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Portland Towers Komplementar ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Der er jf. ÅRL § 23, stk. 4 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 2019.

### 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

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatet med den del, der kan henføres til årets resultat, direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt acontoskat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

## 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

---

**2 Administrationsomkostninger**

Selskabet har ingen ansatte

**3 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 2020 udgjorde Portland Towers P/S's egenkapital 55,0 mio. kr. og gældsforpligtelser på 6,2 mio kr.

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser i virksomheden.

# Noter

---

## 4 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående samt Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP), PFA DK Ejendomme Lav A/S og Pension-Danmark Ejendomme Holding A/S samt tilknyttede og associerede virksomheder til disse.

Transaktioner med nærtstående parter afregnes på markedsbaserede vilkår.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

	<b>Selskabsadm./ komplementar fee</b>	<b>Gæld/ tilgode- havende</b>
ATP Ejendomme A/S	13.464 kr.	0 kr.
Portland Towers P/S	-23.072 kr.	23.072 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 Ejendomme Holding K/S  
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