

Ejendomsselskabet Portland Towers P/S

Årsrapport 2015



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

Årsrapport for perioden
1. januar 2015 – 31. december 2015
(2. regnskabsår)

CVR 36 01 74 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 8 / 3 2016

Dirigent: Marius Møller

Indhold

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december	9
Noter.....	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Portland Towers P/S.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 8. marts 2016

Direktion


Michael Nielsen

Bestyrelse


Marius Møller
formand


Michael Nielsen


Michael Bruhn

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Portland Towers P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Portland Towers 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, som 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.

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 8. marts 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 63 35 56


Jacques Peronard
statsautoriseret revisor


Tenna Hauge Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Portland Towers P/S
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

Marius Møller (formand)
Michael Nielsen
Michael Bruhn

Direktion

Michael Nielsen

Komplementar

Portland Towers Komplementar ApS

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 63 35 56

Ejerforhold

Ejendomsselskabet Portland Towers P/S ejes af følgende med den anførte fordeling:

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	33,33 %
PensionDanmark	33,33 %
PFA Pension	33,33 %

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 8. marts 2016 i København

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets eneste aktivitet er at eje, udleje og administrere ejendommen beliggende Göteborg Plads 1 i København. Ejendommen er pr. 31. december 2015 udlejet til 3 lejere.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udvikling og drift af ejendommen er forløbet tilfredsstillende i 2015. Resultatet for 2015 blev 84,5 mio. kr. mod 10,9 mio. kr. for perioden 19. juni 2014 – 31. december 2014, hvilket anses som tilfredsstillende.

Udviklingen i resultatet skyldes primært en værdiregulering på 63,2 mio. kr som følge af et fald i afkastkravet, samt at resultatet for 2015 udgør et helt regnskabsår.

Der er den 21. januar 2015 foretaget en kapitalnedsættelse på 5 mio. kr.

Selskabets egenkapital udgør ultimo 2015 452 mio. kr.

Det indstilles til generalforsamlingen, at der udloddes 29 mio. kr. i udbytte.

Risici

Selskabets risikofaktorer vurderes på følgende konkrete områder:

Driftsmæssige risici

Selskabets driftsmæssige risici omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål eller lejers mistede betalingsevne. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem forudbetaling, garantier og deposita.

Hertil kommer risikoen for manglende udlejning eller mindre leje ved genudlejning.

Sikkerheden for selskabets lejeindtægter anses for høj og Selskabet har derfor ikke pt. større driftsmæssige risici.

Forsikringsforhold

Selskabets ejendom forsikres til den fulde nyværdi.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke direkte rente- og valutarisici, idet der ikke er optaget fremmedfinansiering, ligesom såvel selskabets indtægter som omkostninger afregnes i danske kroner.

Likviditetsrisici

Selskabets kapitalejere er anerkendte institutionelle investorer. Herudover anvender Selskabet ikke fremmedfinansiering. Baseret herpå anses likviditetsrisikoen for at være yderst beskeden.

Selskabsledelse og organisation

Generalforsamlingen er selskabets øverste myndighed. Generalforsamlingen træffer som udgangspunkt afgørelser ved simpelt flertal.

Bestyrelsen er selskabets øverste ledelsesorgan og godkender beslutninger af strategisk eller principiel karakter. Bestyrelsen består af repræsentanter fra de tre ejere. Retningslinjerne for bestyrelsens arbejde er fastlagt i en forretningsorden.

Bestyrelsen ansætter direktionen. Direktionen har ansvaret for den daglige ledelse.

Hverken bestyrelse eller direktion har modtaget vederlag i årets løb.

Selskabet har ingen ansatte, idet administrationen af selskabet og dets ejendom varetages af ATP Ejendomme A/S i henhold til en administrationsaftale.

Der foreligger en ejerftale mellem selskabets tre kapitalejere. Denne indeholder overordnede bestemmelser om selskabets governance, kapitalforhold, udbyttepolitik og overgang af ejerandele.

Forventninger til 2016

I 2016 forventer selskabet et resultat på ca. 22,6 mio. kr. før værdiregulering.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke indtrådt begivenheder efter statusdagen af væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Portland Towers P/S for 1. januar – 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og udgifter.

Skat

Selskabet er som partnerselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet skattepligten påhviler selskabets kapitalejere. Der indregnes derfor ikke aktuel skat og udskudt skat i årsregnskabet.

BALANCEN

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene likvide beholdninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m. ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Der er ikke foretaget vurdering af ekstern vurderingsmand på selskabets ejendomme.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Reguleringer af investeringsejendommens værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsejendom" i resultatopgørelsen

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.

Resultatopgørelse

Note	2015 t.kr.	19. juni - 31. dec. 2014 t.kr.	
	Huslejeindtægter	22.574	10.676
	Udgifter vedrørende lejemål	-461	-454
1	Værdiregulering af investeringsejendom	<u>63.223</u>	<u>1.395</u>
	Ejendommens resultat	85.336	11.617
	Administrationsomkostninger	<u>-782</u>	<u>-745</u>
	Resultat før finansielle poster mv.	84.554	10.872
2	Finansielle indtægter	0	2
3	Finansielle udgifter	<u>-15</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	<u>84.539</u>	<u>10.874</u>
Årets resultat på 84.539 t.kr. foreslås disponeret således:			
	Foreslået udbytte	29.000	15.000
	Overført til næste år	<u>55.539</u>	<u>-4.126</u>
	I alt	<u>84.539</u>	<u>10.874</u>

Balance pr. 31. december

Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
1	Materielle anlægsaktiver	
	Investeringsejendom	455.912
	Materielle anlægsaktiver i alt	392.565
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Andre tilgodehavender	82
	Tilgodehavender i alt	0
	Likvide beholdninger	7.298
	Omsætningsaktiver i alt	4.389
	AKTIVER I ALT	463.292
	PASSIVER	
4	Egenkapital	
	Selskabskapital	9.663
	Overført overskud	414.129
	Foreslået udbytte	29.000
	Egenkapital i alt	452.792
	Deposita	9.582
	Langfristede gæld	5.799
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	308
	Anden gæld	610
	Kortfristet gæld i alt	918
	Gældsforpligtelser	10.500
	PASSIVER I ALT	463.292
5	Nærtstående parter og ejerforhold	

Noter

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
1 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	391.170	0
Nyinvesteringer	124	0
Apportindskud v/stiftelse	<u>0</u>	<u>391.170</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>391.294</u>	<u>391.170</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	1.395	0
Årets opskrivninger	<u>63.223</u>	<u>1.395</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>64.618</u>	<u>1.395</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>455.912</u>	<u>392.565</u>
<p>Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,0 % pr. 31. december 2015 (5,43 % pr. 31. dec 2014). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere dagsværdien med 21,3 mio. kr.</p>		
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>2</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>0</u>	<u>2</u>
3 Finansielle udgifter		
Renteudgifter/gebyrer	<u>-15</u>	<u>0</u>
Finansielle udgifter i alt	<u>-15</u>	<u>0</u>

4 Egenkapital		
Selskabskapital pr. 1. januar	9.792	9.999
Kapitalnedsættelse 21. januar 2015	<u>-129</u>	<u>-207</u>
Selskabskapital pr. 31. december	<u>9.663</u>	<u>9.792</u>
Overkurs v/stiftelse		
Overkurs 1. januar	367.587	375.379
Kapitalnedsættelse 21. januar 2015	-4.871	-7.792
Overført til "overført overskud"	<u>-362.716</u>	<u>-367.587</u>
Overkurs pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført overskud		
Overført overskud pr. 1. januar	362.716	367.587
Overført resultat tidligere år	-4.126	0
Overført af årets resultat	<u>55.539</u>	<u>-4.126</u>
Overført overskud pr. 31. december	<u>414.129</u>	<u>363.461</u>
Foreslået udbytte	<u>29.000</u>	<u>15.000</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>452.792</u>	<u>388.253</u>

Aktiekapitalen består af 9.662.667 aktier á 1 kr.

5 Nærtstående parter og ejerforhold

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