

Ejendomsselskabet Portland Towers P/S

Årsrapport 2018



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

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

CVR 36 01 74 49

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
Revisionspåtegning	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance pr. 31. december.....	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

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

CVR nummer 36 01 74 49
Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Bruhn (formand)
Michael Nielsen
Hans Marius Møller

Direktion

Hans Marius Møller

Komplementar

Portland Towers Komplementar ApS

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 96 35 56

Ejerforhold

Ejendomsselskabet Portland Towers P/S 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 eje, udleje og administrere ejendommen Portland Towers beliggende Göteborg Plads 1 i København. Ejendommen er pr. 31. december 2018 fuldt udlejet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2018 blev 37,0 mio. kr. mod 41,7 mio. kr. i 2017, hvilket anses som tilfredsstillende. Udviklingen skyldes primært en lavere værdiregulering på ejendommen på 14,5 mio. kr. mod 19,1 mio. kr. i 2017.

Resultatet før værdiregulering ligger under det forventede med 1,3 mio. kr., primært som følge af øgede omkostninger til eksterne konsulenter samt juridisk bistand i 2018.

Selskabets egenkapital udgør ultimo 2018 i alt 510,3 mio. kr.

Det indstilles til generalforsamlingen, at der udloddes 25,5 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 2019

I 2019 forventer selskabet et resultat på 22,9 mio. kr. før værdiregulering.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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

Revisionspåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Portland Towers P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Portland Towers P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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 t.kr.	2017 t.kr.
	Lejeindtægter	29.719	29.006
	Udgifter vedrørende lejemål	-6.023	-5.219
2	Værdiregulering	<u>14.453</u>	<u>19.009</u>
	Ejendommens resultat	38.149	42.795
3	Administrationsomkostninger	<u>-1.079</u>	<u>-1.050</u>
	Resultat før finansielle poster mv.	37.070	41.745
4	Finansielle udgifter	<u>-34</u>	<u>-25</u>
	Årets resultat	<u>37.036</u>	<u>41.720</u>
	Årets resultat på 37.036 t.kr. foreslås disponeret således:		
	Foreslået udbytte	25.500	25.500
	Overført til næste år	<u>11.536</u>	<u>16.220</u>
	I alt	<u>37.036</u>	<u>41.720</u>

Balance pr. 31. december

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
2	Materielle anlægsaktiver	
	Investeringsejendom	523.689
	Materielle anlægsaktiver i alt	509.051
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0
	Andre tilgodehavender	0
	Tilgodehavender i alt	808
	Likvide beholdninger	4.772
	Omsætningsaktiver i alt	4.772
	AKTIVER I ALT	528.461
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Selskabskapital	9.663
	Overført overskud	475.156
	Foreslået udbytte	25.500
	Egenkapital i alt	498.783
	Deposita	13.502
	Langfristet gæld	13.281
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	851
	Anden gæld	3.789
	Kortfristet gæld i alt	4.640
	Gældsforpligtelser	18.142
	PASSIVER I ALT	528.461
1	Anvendt regnskabspraksis	
5	Eventualforpligtelser	
6	Nærtstående parter og ejerforhold	
7	Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2018

t. kr.

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	9.663	463.620	25.500	498.783
Betalt udbytte til aktionærer			(25.500)	(25.500)
Årets resultat		37.036		37.036
Foreslået udbytte til aktionærer		(25.500)	25.500	-
Egenkapital 31. december 2018	9.663	475.156	25.500	510.319
	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	9.663	447.399	22.500	479.562
Betalt udbytte til aktionærer			(22.500)	(22.500)
Årets resultat		41.720		41.720
Foreslået udbytte til aktionærer		(25.500)	25.500	-
Egenkapital 31. december 2017	9.663	463.620	25.500	498.783

Aktiekapitalen består af 9.662.667 stk kommanditaktier á 1 kr.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Portland Towers P/S 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.

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.

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen.

Udgifter vedrørende lejemål

Udgifter vedrørende lejemål indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift og administration af ejendommen samt revisionshonorar.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen

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 ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene eventuelt reguleret til anslået markedsleje. 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.

Noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
2 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	392.030	391.344
Nyinvesteringer	185	686
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>392.215</u>	<u>392.030</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	117.020	98.011
Årets opskrivninger	14.453	19.009
Opskrivninger pr. 31. december	<u>131.473</u>	<u>117.020</u>
Værdiregulering pr. 31. december	<u>131.473</u>	<u>117.020</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>523.689</u>	<u>509.051</u>

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på ca. 12.800 m² beliggende i København.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,75 % pr. 31. december 2018 (4,75 % pr. 31. december 2017). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere dagsværdien med 25,5 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til ca. 40.913 kr./kvm.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne, dog er afkastsatsen fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Selskabets "driftsmæssige risici" fremgår af ledelsesberetningen på side 4, hvoraf fremgår, at der pt. ikke er større driftsmæssige risici.

3 Administrationsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

4 Finansielle udgifter

Renteudgifter bank	-34	-23
Gebyrer og andre finansielle udgifter	<u>0</u>	<u>-2</u>
Finansielle udgifter i alt	<u>-34</u>	<u>-25</u>

Noter

5 Eventualforpligtelser

Der foreligger ingen panthæftelser, kautions-, garanti eller lignende forpligtelser, udover hvad der fremgår af regnskabet

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion, bestyrelse og disses nærtstående samt Arbejdsmarkedets Tillægspension, PensionDanmark Ejendomme Holding K/S og PFA Pension 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	825 t.kr.	309 t.kr.

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

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S
Langelinje Allé 41
2100 København Ø
Danmark

PFA DK Ejendomme Lav A/S
Sundkrogsvej 4
2100 København Ø
Danmark

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

7 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2018, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.