

Ejendomsselskabet Portland Towers P/S

Årsrapport 2020



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

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

CVR 36 01 74 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 4. marts 2021

Dirigent: Rikke Schmith Kampmann

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

Rikke Schmith Kampmann (formand)
Martin Vang Hansen
Hans Marius Møller

Direktion

Hans Marius Møller

Komplementar

Ejendomsselskabet 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 4. marts 2021.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets eneste aktivitet er at eje, udleje og administrere ejendommen Portland Towers beliggende Göteborg Plads 1 i København. Ejendommen er solgt den 15. oktober 2020 med en garantiperiode på 6 måneder, hvorefter selskabet kan likvideres.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2020 blev 190,5 mio. kr. mod 24,7 mio. kr. i 2019, hvilket anses som tilfredsstillende. Udviklingen skyldes primært værdireguleringen på ejendommen på 174,4 mio. kr. i forbindelse med salget af ejendommen den 15. oktober 2020.

Resultatet før værdiregulering ligger på niveau med det forventede.

Selskabets egenkapital udgør ultimo 2020 i alt 55 mio. kr.

Det indstilles til generalforsamlingen, at egenkapitalen slutudloddes i forbindelse med selskabets likvidation i 2. kvartal 2021.

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.

Siden salget af selskabets ejendom den 15. oktober 2020, har selskabet ingen driftsmæssige risici.

Forsikringsforhold

Selskabets ejendom forsikres til den fulde nyværdi. Selskabets ejendom har i ejerperioden været forsikret til den fulde nyværdi. I forbindelse

med salget af ejendommen er der tegnet en warranty & indemnitetsforsikring.

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 beskedent.

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 kapitalejere. Denne indeholder overordnede bestemmelser om selskabets governance, kapitalforhold, udbyttepolitik og overgang af ejerandele.

Forventninger til 2021

I 2021 forventer selskabet et resultat på -2,3 mio. kr. inden det likvideres i 2. kvartal 2021.

Begivenheder efter regnskabsårets 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 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 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

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 2020, 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 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 t.kr.	2019 t.kr.
	24.444	30.210
	-4.184	-6.146
2	<u>170.943</u>	<u>1.825</u>
Ejendommens resultat	191.203	25.889
3	<u>-576</u>	<u>-1.150</u>
Resultat før finansielle poster mv.	190.627	24.739
4	<u>-177</u>	<u>-31</u>
Årets resultat	<u>190.450</u>	<u>24.708</u>
Årets resultat på 190.450 t.kr. foreslås disponeret således:		
	0	24.000
	621.000	0
	<u>-430.550</u>	<u>708</u>
I alt	<u>190.450</u>	<u>24.708</u>

Balance pr. 31. december

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver	
	Investeringsejendom	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	525.584
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	2.807
	Tilgodehavender i alt	43
	Likvide beholdninger	58.352
	Omsætningsaktiver i alt	61.159
	AKTIVER I ALT	61.159
PASSIVER		
Egenkapital		
	Selskabskapital	9.663
	Overført overskud	45.315
	Foreslået udbytte	0
	Egenkapital i alt	54.977
	Langfristede gældsforpligtelser	
	Deposita	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.734
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59
	Anden gæld	6.123
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.182
	Gældsforpligtelser i alt	6.182
	PASSIVER I ALT	61.159
1	Anvendt regnskabspraksis	
5	Eventualforpligtelser	
6	Nærtstående parter og ejerforhold	

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

t. kr.

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Ekstraordi- nært udbytte	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	9.663	475.865	0	24.000	509.527
Betalt udbytte til aktionærer			-621.000	-24.000	-645.000
Årets resultat		-430.550	621.000		190.450
Egenkapital 31. december 2020	9.663	45.315	0	0	54.977
	Selskabs- kapital	Overført overskud		Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	9.663	475.156		25.500	510.319
Betalt udbytte til aktionærer				-25.500	-25.500
Årets resultat		24.708			24.708
Foreslået udbytte til aktionærer		-24.000		24.000	0
Egenkapital 31. december 2019	9.663	475.864		24.000	509.527

Aktiekapitalen består af 9.662.667 stk. aktier á 1 kr.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Portland Towers P/S 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.

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 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

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.

Værdireguleringer

Værdiregulering indeholder både urealiserede og realiserede værdireguleringer af investeringsejendomme.

Administrationsomkostninger

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

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter indeholder renteudgifter.

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 for-

ventede 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 eksterne 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavende.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene bankindestående.

Udbytte

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

Anden gæld som omfatter deposita og andre skyldige omkostninger måles til amortiseret kostpris.

Noter

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
2 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	392.285	392.215
Nyinvesteringer	4	70
Afgang	-392.289	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>0</u>	<u>392.285</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	133.299	131.473
Årets opskrivninger	174.412	1.825
Tilbageførsel i forbindelse med salg	-307.711	0
Opskrivninger pr. 31. december	<u>0</u>	<u>133.299</u>
Værdiregulering pr. 31. december	<u>0</u>	<u>133.299</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>0</u>	<u>525.584</u>

Selskabets investeringsejendom er solgt den 15. oktober 2020.

3 Administrationsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

4 Finansielle udgifter

Renteudgifter bank	-163	-31
Gebyrer og andre finansielle udgifter	-14	0
Finansielle udgifter i alt	<u>-177</u>	<u>-31</u>

5 Eventualforpligtelser

I forbindelse med salget af selskabets ejendom er der tegnet en W&I forsikring, hvorfor der kun kan rejses krav mod selskabet grundet vanhjemmel, svig eller forsætlig forseelse. Evt. krav skal være rejst inden seks måneder og kan maksimalt udgøre 50 mio. kr.

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

Noter

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 DK Ejendomme Lav 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:

	Management fee/ komplementar fee og vederlag i f.m. salg	Gæld
ATP Ejendomme A/S	978 t.kr.	0 t.kr.
Portland Towers Komplementar ApS	23 t.kr.	23 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
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark

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