

PENCO P/S

Store Strandstræde 18A, 1., 1255 København K
CVR-nr. 36 04 72 67

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.02.16

Jens Zilstorff
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Intern revisors erklæringer	5 - 6
Den uafhængige revisors erklæringer	7 - 8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Anvendt regnskabspraksis	13 - 15
Noter	16

Selskabet

PENCO P/S
Store Strandstræde 18A, 1.
1255 København K
Hjemsted: København K
CVR-nr.: 36 04 72 67

Bestyrelse

Benny Buchardt Andersen, formand
Allan Klug
Johnna Else Thygesen
Jens Zilstorff

Direktion

Allan Klug

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

PenSam Liv Forsikringsaktieselskab, Jørgen Knudsens vej 2, 3520 Farum

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for PENCO P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 22. februar 2016

Direktionen

Allan Klug

Bestyrelsen

Benny Buchardt Andersen
Formand

Allan Klug

Johnna Else Thygesen

Jens Zilstorff

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for PENCO 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.

Den udførte revision

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores revision har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder og er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger 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, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 LEDELSESBERETNING

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Farum, den 22. februar 2016

Palle Mortensen
Revisionschef

Til kapitalejerne i PENCO P/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for PENCO P/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 handlinger 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, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 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.

Hellerup, den 22. februar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33773188

Erik Stener Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Jesper Edelbo
Statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og dermed forbundne service-ydelser med særligt henblik på gennemførelse af køb af ejendommen Scherfigs vej 8 , 2100 København Ø.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 1. januar 2015 - 31. december 2015, udviser et resultat på DKK -57.772 mod DKK -28.036 for tiden 1. januar 2014 - 31. december 2014. Balancen viser en egenkapital på DKK 21.914.192.

Ledelsen har for det kommende regnskabsår planlagt en kapitalføjelse for at styrke selskabet finansielt.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttotab	-59.141	-30.520
Andre finansielle indtægter	1.369	2.484
Årets resultat	-57.772	-28.036
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-57.772	-28.036
I alt	-57.772	-28.036

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Projektbeholdning af fast ejendom	6.800.754	4.363.516
1	Projektbeholdning af fast ejendom	6.800.754	4.363.516
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.000	0
	Andre tilgodehavender	15.091.443	15.000.000
	Tilgodehavender i alt	15.101.443	15.000.000
	Likvide beholdninger	350.877	2.909.442
	Omsætningsaktiver i alt	22.253.074	22.272.958
	Aktiver i alt	22.253.074	22.272.958

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
Selskabskapital		22.000.000	22.000.000
Overført resultat		-85.808	-28.036
2	Egenkapital i alt	21.914.192	21.971.964
Leverandører af varer og tjenesteydelser		338.882	300.994
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		338.882	300.994
Gældsforpligtelser i alt		338.882	300.994
Passiver i alt		22.253.074	22.272.958

³ Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Skatter

PENCO P/S er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skat.

BALANCE

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Projektbeholdning

Projektbeholdninger omfatter igangværende projekter for egen regning. Projektbeholdninger måles til kostpris, eller nettorealisationseværdi, hvor denne er lavere. Nettorealisationseværdien opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektue salget. I kostprisen indgår byggelånsrenter under opførelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Egenkapital består af tegnet P/S kapital tillagt overførte resultater.

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Projektbeholdning af fast ejendom

Selskabet har indgået betinget købsaftale med Freja Ejendomme A/S om at Københavns kommune endeligt vedtager den nye lokalplan senest 31/12 2016 og evt som minimum giver adgang til at opføre 14.720 etagemeter

2. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	22.000.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-28.036
Saldo pr. 31.12.14	22.000.000	-28.036
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	22.000.000	-28.036
Forslag til resultatdisponering	0	-57.772
Saldo pr. 31.12.15	22.000.000	-85.808

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

3. Nærtstående parter

PENCO P/S indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden PenSam Liv Forsikringsaktieselskab, Jørgen Knudsens vej 2, 3520 Farum og det ultimative moderselskab PenSam Liv Forsikringsaktieselskab, Jørgen Knudsens vej 2, 3520 Farum.