



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

P/S PKAE EJENDOM
MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 10. maj 2016

Anders Mejlholm Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 22. maj - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	P/S PKAE Ejendom Marathonvej 5 9230 Svenstrup J CVR-nr.: 36 90 19 85 Stiftet: 22. maj 2015 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 22. maj - 31. december
Bestyrelse	Nikolaj Stampe, Formand Michael Nellemann Pedersen Anders Mejlholm Larsen Asger Enggaard
Daglig ledelse	Asger Enggaard
Komplementar	Komplementarselskabet PKA AE ApS
Kommanditaktionærer	Pensionskassen for sygeplejersker og lægesekretærer Pensionskassen for socialrådgivere, socialpædagoger og kontorpersonale Pensionskassen for sundhedsfaglige A. Enggaard Holding A/S
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 22. maj - 31. december 2015 for P/S PKAE Ejendom.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 22. maj - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. april 2016

Daglig ledelse

Asger Enggaard

Bestyrelse

Nikolaj Stampe
Formand

Michael Nellemann Pedersen

Anders Mejlholm Larsen

Asger Enggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i P/S PKAE Ejendom

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for P/S PKAE Ejendom for regnskabsåret 22. maj - 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, 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, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 22. maj - 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.

Aalborg, den 27. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Tom Johnsen
Statsautoriseret revisor

John Damkier
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, opførelse, salg og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

De forhold som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen, resultatopgørelsen og noterne, hvorfor der henvises hertil.

Årets resultat anses for at være i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i regnskabsåret indgået aftale om overtagelse af byggefelter med overtagelse primo 2016 for samlet 124 mio. kr.

Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P/S PKAE Ejendom for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttofortjenesten i den eksterne årsrapport omfatter indtægter og omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder rente- og låneomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle omkostninger til finansiering af opførelse af investerings- og handelsejendomme indregnes i kostprisen.

Skat

Der er ikke afsat skat af årets resultat, idet årets resultat indgår i de enkelte kommanditaktionærs indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme under opførelse

Investerings ejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor investerings ejendomme er klar til at blive taget i brug. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes til kostpris ved første indregning. Herefter reguleres de løbende til dagsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Varebeholdninger

Handelsejendomme under opførelse

Handelsejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor handelsejendommen er opført. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdien opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 22. MAJ - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		406.921
Personaleomkostninger.....	1	-23.478
DRIFTSRESULTAT		383.443
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		32.670
Andre finansielle omkostninger.....		-298.091
ÅRETS RESULTAT		118.022
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		118.022
I ALT		118.022

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.
Investeringsejendomme under opførelse		126.956.452
Investeringsejendomme		113.500.000
Materielle anlægsaktiver	2	240.456.452
ANLÆGSAKTIVER		240.456.452
Handelsejendomme under opførelse		67.057.133
Varebeholdninger	3	67.057.133
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.961
Andre tilgodehavender		35.443.461
Tilgodehavender		35.457.422
Likvide beholdninger		51.242.097
OMSÆTNINGSAKTIVER		153.756.652
AKTIVER		394.213.104
 PASSIVER		
Selskabskapital		123.300.000
Overført overskud		118.022
EGENKAPITAL	4	123.418.022
Efterstillet lån		22.540.000
Anden gæld		220.341.600
Langfristede gældsforpligtelser	5	242.881.600
Kortfristet del af langfristet gæld	5	460.000
Modtagne forudbetalinger fra lejere		22.641
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.641
Anden gæld		27.396.200
Kortfristede gældsforpligtelser		27.913.482
GÆLDSFORPLIGTELSE		270.795.082
PASSIVER		394.213.104
 Eventualposter mv.	 6	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 7	

NOTER

	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger		
Løn og gager.....	23.478	1
	23.478	
 Materielle anlægsaktiver		2
	Investeringsejen- domme under opførelse	Investerings- ejendomme
Tilgang.....	126.956.452	113.467.330
Kostpris 31. december 2015.....	126.956.452	113.467.330
Årets værdireguleringer.....	0	32.670
Værdireguleringer 31. december 2015.....	0	32.670
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	126.956.452	113.500.000
Der er under "Investeringsejendomme under opførelse" indregnet 8 tkr. i finansieringsomkostninger.		
 Varebeholdninger		3
Der er under "Handelsejendomme under opførelse" indregnet 1.879 tkr. i finansieringsomkostninger.		

NOTER

Note

Egenkapital

4

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 22. maj 2015.....	500.000	0	500.000
Kapitalforhøjelse.....	122.800.000	122.800.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		118.022	118.022
Egenkapital 31. december 2015.....	123.300.000	118.022	123.418.022

Der er i året foretaget tre kapitalforhøjelser. Kapitalforhøjelserne kan specificeres således:

	2015 kr.
Selskabskapital 22. maj 2015.....	500.000
Kapitalforhøjelse 3. juni 2015.....	17.500.000
Kapitalforhøjelse 1. december 2015.....	11.300.000
Kapitalforhøjelse 17. december 2015.....	94.000.000
Selskabskapital 31. december 2015.....	123.300.000

Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

Aktier, 123.000 stk. a nom. 1.000 kr.....	123.000.000
	123.000.000

Langfristede gældsforpligtelser

5

	22/5 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Efterstillet lån.....	0	23.000.000	460.000	20.700.000
Anden gæld.....	0	220.341.600	0	0
	0	243.341.600	460.000	20.700.000

Det efterstillede lån er efterstillet fremtidig realkreditfinansiering på investeringsejendom med op til 70% af ejendomsværdien, der pr. 31. december 2015 er opgjort til 113,5 mio. kr. Realkreditfinansieringen forventes etableret i 2016.

Eventualposter mv.

6

Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Der er tinglyst realkreditpantebrev på nom. 57.000 tkr. i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 113.500 tkr.