

Peter Bangs Vej P/S

c/o PenSam Liv forsikringsaktieselskab
Jørgen Knudsens Vej 2
3520 Farum

CVR-nr. 37175641

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. februar 2018

Birthe Ullbæk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den interne revisions revisionspåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5 |
| Virksomhedsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 9 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

Peter Bangs Vej P/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for Peter Bangs Vej P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Endvidere er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 21. februar 2018

Direktion

Johnna Else Thygesen
Direktør

Bestyrelse

Carsten Grøhn
Formand

Daniel Voss

Johnna Else Thygesen

Den interne revisions revisionspåtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Peter Bangs Vej P/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Peter Bangs Vej P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter ("regnskabet").

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab 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 de yderligere krav der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at regnskabet 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 regnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et regnskab, 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 regnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Farum, den 21. februar 2018

Palle Mortensen
Revisionschef

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Peter Bangs Vej P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Peter Bangs Vej P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter ("regnskabet").

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 regnskabet*. 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 øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 om 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 21. februar 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Erik Stener Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne9947

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

Peter Bangs Vej P/S

Virksomhedsoplysninger

| | |
|-----------------------------------|--|
| Virksomheden | Peter Bangs Vej P/S c/o PenSam Liv forsikringsaktieselskab Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum |
| CVR-nr. | 37175641 |
| Hjemsted | Furesø |
| Stiftelsesdato | 23. oktober 2015 |
| Regnskabsår | 1. januar 2017 - 31. december 2017 |
| Direktion | Johnna Else Thygesen, Direktør |
| Bestyrelse | Carsten Grøhn, Formand Daniel Voss Johnna Else Thygesen |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr. 33771231 Strandvejen 44 2900 Hellerup Intern revision Palle Mortensen Revisionschef |
| Administrator af ejendomme | DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg |

Peter Bangs Vej P/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i og udvikling af ejendomme, eventuelt via datterselskaber, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Selskabet har i år ændret navn fra IB felt 10 P/S til Peter Bangs Vej P/S.

Selskabet har i regnskabsåret købt to ejendomme og forestået driften af:

Frederiksberg, Peter Bangs Vej 24-28

Frederiksberg, Peter Bangs Vej 34-36

Peter Bangs Vej P/S er et 100 procent ejet datterselskab af PenSam Liv forsikringsaktieselskab og indgår i PenSam Holdings koncernregnskab.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev i 2017 et overskud på 21,6 mio. kr. mod et underskud i 2016 på 0,2 t.kr.

Resultatet er overført til egenkapitalen, som herefter udgør 197,1 mio. kr.

Begge ejendomme er udlejet til erhvervslejere.

Resultatet fra udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden fra 31. december 2017 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Peter Bangs Vej P/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Peter Bangs Vej P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste elementer i anvendt regnskabspraksis er beskrevet nedenfor.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at de fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde 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.

Aktiver og forpligtelser indregnes ud fra afregningsdagen.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

Nettoomsætning

I posten indgår nettolejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

I posten indgår udgifter ved drift af selskabets ejendomme og administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

I posten indgår ejendommens årlige regulering til dagsværdi.

Finansielle omkostninger

I posten indgår renter af kreditinstitutter og mellemværende med tilknyttede virksomheder.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes skat i årsrapporten. Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltagerne.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres efter DCF-metoden. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af ejendommene, baseret på det forventede afkast over en 10-årig periode og terminalværdi. Terminalværdien er forventningen til ejendommens fremtidige kontante driftsafkast i et normalt år efter en 10-årig periode. Dagsværdien er opgjort ved at tilbagediskontere det forventede afkast samt at fastsætte afkastkrav, der blandt andet afhænger af ejendommens art og beliggenhed.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes betalinger vedrørende indtægter/udgifter i de efterfølgende år.

Peter Bangs Vej P/S

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld optages til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Peter Bangs Vej P/S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Nettoomsætning | | 10.767.668 | 0 |
| Andre eksterne omkostninger | | -904.004 | 0 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 11.710.927 | 0 |
| Resultat af primær drift | | 21.574.591 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -6.599 | -1.600 |
| Årets resultat | | 21.567.992 | -1.600 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 21.567.992 | -1.600 |
| Resultatdisponering | | 21.567.992 | -1.600 |

Peter Bangs Vej P/S

Balance 31. december 2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|--------------------|----------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 192.185.000 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | 192.185.000 | 0 |
| Anlægsaktiver i alt | | 192.185.000 | 0 |
| Tilgodehavender fra lejere | | 286.561 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 3.485.047 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 250.918 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 4.022.526 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 7.500.844 | 498.400 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 11.523.370 | 498.400 |
| Aktiver i alt | | 203.708.370 | 498.400 |

Peter Bangs Vej P/S

Balance 31. december 2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | 1 | 510.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 196.556.392 | -1.600 |
| Egenkapital i alt | 2 | 197.066.392 | 498.400 |
| Deposita | | 3.361.559 | 0 |
| Anden gæld | | 3.280.109 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 310 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 6.641.978 | 0 |
| Passiver i alt | | 203.708.370 | 498.400 |
| Ejerskab | 3 | | |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |

Peter Bangs Vej P/S

Noter

Kroner

1. Selskabskapital

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Saldo 1. januar 2017 | 500.000 | 500.000 |
| Kapitalforhøjelse 10.02.2017 | 10.000 | 0 |
| Saldo 31. december 2017 | <u>510.000</u> | <u>500.000</u> |

Selskabskapitalen udgør 510.000 kr. og er fuldt indbetalt.

2. Egenkapital

| | <u>Selskabs- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Egenkapital i alt</u> |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Saldo 1. januar 2017 | 500.000 | -1.600 | 498.400 |
| Kapitalforhøjelse 10.02.2017 | 10.000 | 174.990.000 | 175.000.000 |
| Årets resultat | 0 | 21.567.992 | 21.567.992 |
| Saldo 31. december 2017 | <u>510.000</u> | <u>196.556.392</u> | <u>197.066.392</u> |

3. Ejerskab

Hele selskabskapitalen ejes af PenSam Liv Forsikringsaktieselskab, cvr.nr. 14 63 89 03.

Med hjemstedsadressen
Jørgen Knudsens Vej 2
3520 Farum

Årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for PenSam Holding A/S, cvr.nr. 12 62 95 32.

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser ud over det i regnskabet anførte.