

# Ejendomsinvesteringsselskabet af 1. juni 2017 P/S

c/o PenSam Liv forsikringsaktieselskab

Jørgen Knudsens Vej 2

3520 Farum

CVR-nr. 38 79 27 84

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. januar 2019

---

Birthe Ullbæk  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den interne revisions revisionspåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomheden**

Ejendomsinvesteringsselskabet af 1. juni 2017 P/S  
c/o PenSam Liv forsikringsaktieselskab  
Jørgen Knudsens Vej 2  
3520 Farum

CVR-nr. 38 79 27 84  
Stiftet: 4. juli 2017  
Hjemsted: Furesø  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2018

### **Direktion**

Johnna Else Thygesen, Direktør

### **Bestyrelse**

Carsten Grøhn (formand)  
Daniel Voss (næstformand)  
Johnna Else Thygesen

### **Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup  
Cvr.nr. 33 77 12 31

Intern revision  
Palle Mortensen  
Revisionschef

## 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 regnskabsåret ikke haft nogen aktivitet.

Ejendomsinvesteringsselskabet af 1. juni 2017 P/S er et 100 procent ejet datterselskab af PenSam Liv forsikringsaktieselskab og indgår i PenSam Holding A/S' koncernregnskab.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 20 t.kr.

Resultatet er overført til egenkapitalen, som herefter udgør 449 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden fra 31. december 2018 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

## Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsinvesteringsselskabet 1. juni 2017 P/S.

Årsregnskabet 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 1. januar - 31. december 2018.

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 29. januar 2019

### Direktion

---

Johnna Else Thygesen  
Direktør

### Bestyrelse

---

Carsten Grøhn  
Formand

---

Daniel Voss  
Næstformand

---

Johnna Else Thygesen

# Den interne revisions revisionspåtegning

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Ejendomsinvesteringsselskabet af 1. juni 2017 P/S 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.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsinvesteringsselskabet af 1. juni 2017 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 29. januar 2019

---

Palle Mortensen  
Revisionschef

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsinvesteringsselskabet af 1. juni 2017 P/S.

### Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsinvesteringsselskabet af 1. juni 2017 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 af 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.

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 29. januar 2019

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

---

Erik Stener Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
mne9947

---

Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsinvesteringsselskabet af 1. juni 2017 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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

### Resultatopgørelse

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger mv.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt, derfor indregnes der ikke skat i årsregnskabet. Selskabets skattepligtige indkomst beskattes hos kapitalejeren og forpligtelserne påhviler disse.

### Balance

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender og måles til nominal værdi.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

Note	1. januar - 31. december 2018 kr.	4. juli - 31. december 2017 kr.
Andre eksterne omkostninger	-17.453	-31.215
<i>Resultat af primær drift</i>	-17.453	-31.215
Finansielle omkostninger	-2.250	-554
<b>Årets resultat</b>	<b>-19.703</b>	<b>-31.769</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-19.703	-31.769
<b>Resultatfordeling</b>	<b>-19.703</b>	<b>-31.769</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

<b>Note</b>	<b>2018</b> kr.	<b>2017</b> kr.
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>142.708</u>
<i>Tilgodehavender, i alt</i>	<u>0</u>	<u>142.708</u>
<i>Likvide beholdninger</i>	<u>467.142</u>	<u>337.898</u>
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>	<u><b>467.142</b></u>	<u><b>480.606</b></u>
<b>Aktiver, i alt</b>	<u><b>467.142</b></u>	<u><b>480.606</b></u>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

Note	2018 kr.	2017 kr.
2 Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	-51.472	-31.769
<b><i>Egenkapital, i alt</i></b>	<b>448.528</b>	<b>468.231</b>
Gæld til tilknyttet virksomheder	1.864	0
Anden gæld	16.750	12.375
<b><i>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</i></b>	<b>18.614</b>	<b>12.375</b>
<b><i>Passiver, i alt</i></b>	<b>467.142</b>	<b>480.606</b>
1 Personaleomkostninger		
3 Eventualforpligtelser		
4 Ejerforhold		

## Egenkapitalopgørelse 2018

<u>Egenkapital</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
Saldo primo	500.000	-31.769	468.231
Årets resultat	0	-19.703	-19.703
<i>Saldo ultimo</i>	<i>500.000</i>	<i>-51.472</i>	<i>448.528</i>

## Noter

---

### Note 1

#### Personaleomkostninger

---

Der er ikke udbetalt løn eller vederlag til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.  
Der har ikke været ansatte udover selskabets direktion og bestyrelse i regnskabsåret.

---

### Note 2

#### Selskabskapital

---

	2018	2017
	kr.	kr.
Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000

Selskabskapitalen udgør 500.000 kr. og er fuldt indbetalt.  
Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen siden stiftelsen.

---

### Note 3

#### Eventualforpligtelser

---

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

---

### Note 4

#### Ejerforhold

---

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.