

Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS

Jørgen Knudsens Vej 2

3520 Farum

CVR-nr. 10431905

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. januar 2015

Birthe Ullbæk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Intern revisions erklæringer	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2014 for Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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 26. januar 2015

Direktion

Helen Kobæk
Direktør

Benny Buchardt Andersen
Investeringsdirektør

Intern revisions erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 vores revision 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Farum, den 26. januar 2015

Palle Mortensen
Revisionschef

Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 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, 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, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 26. januar 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erik Stener Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Jesper Edelbo
Statsautoriseret revisor

Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum
CVR-nr.	10431905
Stiftelsesdato	1. oktober 1986
Regnskabsår	1. januar 2014 - 31. december 2014
Direktion	Helen Kobæk, Direktør Benny Buchardt Andersen, Investeringsdirektør
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup Intern revision Palle Mortensen Revisionschef
Administrator af ejendomme	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre, eje og drive fast ejendom med henblik på at skabe et højt afkast til ejerne. Selskabets ejendom er beliggende Hobrovej 42, Aalborg.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev i 2014 et overskud på 1.666 t. kr. mod et overskud i 2013 på 6.223 t. kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Udlejningen har i lighed med tidligere år været på et stabilt niveau. Grundet større tomgang og udbud i området, er lejen tilpasset til markedet og udbudslejen er reguleret for en del af tomgangslejemålene. I 2014 er der udlejet 579 m², mens der i 2013 blev udlejet 241 m². Resultatet af udlejningsaktiviteten anses derfor for tilfredsstillende.

Herudover er årets resultat påvirket af reguleringen af ejendommen til dagsværdi.

Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden fra 31. december 2014 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten for selskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år. Selskabet ejes fuldt ud af Pensionskassen PenSam.

Ejendommen betragtes som investeringsejendom i henhold til årsregnskabslovens § 38, og der foretages ikke afskrivninger.

Målingen af ejendommen til dagsværdi er foretaget efter Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser og er opgjort efter DCF-metoden. Indregning af værdireguleringen medtages i resultatopgørelsen.

De væsentligste elementer i anvendt regnskabspraksis er beskrevet nedenfor.

Ved transaktioner mellem selskaberne sker afregning på markedsvilkår eller omkostningsdækkende basis.

Resultatopgørelsen

I overensstemmelse med almindelige periodiseringsprincipper afgrænses indtægter og udgifter, så de vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætning

I posten indgår nettolejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

Andre eksterne omkostninger

I posten indgår udgifter ved drift af selskabets ejendom.

Afskrivninger

I posten indgår afskrivninger på inventar og driftsmidler.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

I posten indgår ejendommens årlige regulering til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Da selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskattelovens § 3A, opgjort på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indregnes og måles i balancen til nominal værdi.

Udbytte for regnskabsåret

Udbytte, som dels er udbetalt i år og dels forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld optages til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning		4.503.024	4.988.120
Afskrivninger	1	16.000	13.313
Andre eksterne udgifter		-903.839	-1.441.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.950.000	2.656.000
Resultat af primær drift		1.665.185	6.216.433
Finansielle indtægter		1.503	7.546
Finansielle omkostninger		-1.140	-491
Årets resultat		1.665.548	6.223.488
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		3.200.000	3.600.000
Overført resultat		-1.534.452	2.623.488
Resultatfordeling		1.665.548	6.223.488

Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		82.656.000	84.606.000
Materielle anlægsaktiver		82.656.000	84.606.000
Anlægsaktiver		82.656.000	84.606.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.034.464
Tilgodehavender hos lejere		493	0
Andre tilgodehavender		0	36.415
Tilgodehavender i alt		493	1.070.879
Likvide beholdninger		4.200.972	3.047.822
Omsætningsaktiver i alt		4.201.465	4.118.701
Aktiver i alt		86.857.465	88.724.701

Hobrovej 42, Ålborg, PenSam ApS**Balance 31. december 2014**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Anpartskapital	2	58.180.000	58.180.000
Overført resultat		22.461.032	23.995.483
Udbytte for regnskabsåret		3.200.000	3.600.000
Egenkapital i alt	3	<u>83.841.032</u>	<u>85.775.483</u>
Deposita		2.186.104	2.044.712
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.203	5.774
Anden gæld		825.676	890.731
Periodeafgrænsningsposter		3.450	8.001
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.016.433</u>	<u>2.949.218</u>
Passiver i alt		<u>86.857.465</u>	<u>88.724.701</u>
Ejerskab	4		
Eventualforpligtelser	5		

Noter

Kroner

2014

2013

1. Afskrivninger

Overført til serviceregnskaber

16.000

16.000

Afskrivning på inventar

0

-2.687

16.000

13.313

2. Anpartskapital

Anpartskapitalen er på 58.180.000 kr. Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen de seneste 5 år.

Anpartskapitalen er ikke opdelt i flere klasser og består af anparter på 1 kr. eller multipla heraf. Ingen anparter har særlige rettigheder.

3. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Saldo 1. januar	58.180.000	23.995.484	3.600.000	85.775.484
Udbetalt udbytte	0	0	-3.600.000	-3.600.000
Årets resultat	0	-1.534.452	3.200.000	1.665.548
Saldo 31. december	58.180.000	22.461.032	3.200.000	83.841.032

4. Ejerskab

Anpartskapitalen ejes af Pensionskassen PenSam.

Med hjemstedsadressen
Jørgen Knudsens Vej 2
3520 Farum

Årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for Pensionskassen PenSam.

5. Eventualforpligtelser

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