

**Projektselskabet Marmorbyen P/S**

**CVR-nr. 35209948**

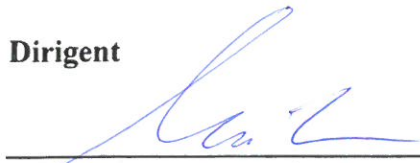
**Nordre Toldbod 7**

**1259 København K**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4. april 2016

**Dirigent**



Navn: Maria Brandt

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Erklæringer fra intern revision	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Projektselskabet Marmorbyen P/S  
Nordre Toldbod 7  
1259 København K

CVR-nr.: 35209948  
Stiftet: 03.04.2013  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 33769800  
Telefax: 33769801  
Hjemmeside: [www.byoghavn.dk](http://www.byoghavn.dk)  
E-mail: [info@byoghavn.dk](mailto:info@byoghavn.dk)

### **Bestyrelse**

Carsten Grøhn, Formand  
Rikke Louise Enderlein  
Daniel Voss  
Michael Soetmann

### **Direktion**

Michael Soetmann, Direktør

### **Bank**

Nordea  
Strandgade 3  
0900 København C

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Projektselskabet Marmorbyen P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

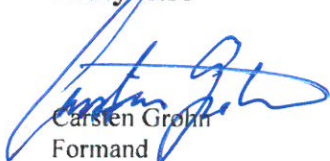
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 04.02.2016

### Direktion

Michael Soetmann  
Direktør

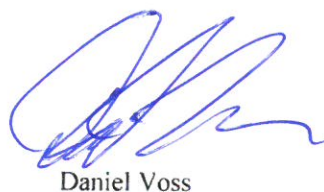
### Bestyrelse



Carsten Grohn  
Formand



Rikke Louise Enderlein



Daniel Voss



Michael Soetmann

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Projektselskabet Marmorbyen P/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Marmorbyen P/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

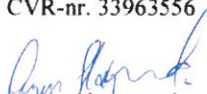
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.


Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 04.02.2015

### Deloitte

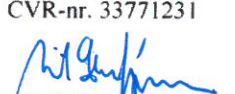
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

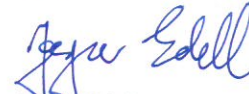
  
Lyng Skovgaard  
statsautoriseret revisor

  
Ulrik Benedict Vassing  
statsautoriseret revisor

### PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33771231

  
Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor

  
Jesper Edelbo  
statsautoriseret revisor

## Erklæringer fra intern revision

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Marmorbyen P/S for regnskabsåret 01.01.2015– 31.12.2015, 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 for 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 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 udføre revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015– 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Farum, den 04.02.2015

**PenSam**



Palle Mortensen  
Revisionschef

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i:

- at udleje og vedligeholde 128 lejeboliger beliggende på Marmormolen Boligø Øst, som blev ibrugtaget i oktober 2015 .
- at opføre et tilsvarende boligprojekt på en tilstødende grund (Boligø Vest) med henblik på udlejning. Byggeriet er igangsat i 2015 og forventes indflytningsklar i starten af 2017.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet i 2013 med en aktiekapital på 500 t.kr. Efterfølgende har der været foretaget en kapitalforhøjelse bestående af apportindskud af grunden til en værdi af 100 mio. kr. og et kontant indskud på 100 mio. kr. til delvis finansiering af projektet på Boligø Øst. I 2014 og 2015 har der tilsammen været en yderligere en kapitalforhøjelse på 200 mio. kr., der anvendes til delvis finansiering af projektet på Boligø Vest. Selskabet tilstræber at have en soliditet på ca. 50 pct.

Selskabets aktivitet i indeværende regnskabsår har primært koncentreret om førstegangsudlejning af Boligø Øst samt styringen af byggeriet på Boligø Vest. Bortset fra enkelte lejemål er alle boliger på Boligø Øst udlejet.

Resultat for regnskabsperioden udgør 49.597 t.kr. Resultatet skyldes primært at udlejningsejendommen på Boligø Øst er optaget til dagsværdi som er højere end anskaffelsesprisen. Egenkapitalen er blevet påvirket af den negative markedsværdiregulering af renteswaps på i alt ca. 27 mio. kr. i negativ værdi. I 2016 forventes et overskud genereret gennem udlejningen af Boligø Øs på i størrelsesordenen 15 mio. kr.

Til indfrielse af kortfristet gæld på 200 mio. kr. er der i 2016 optaget realkreditlån.

Der indstilles til generalforsamlingen at der ikke udloddes udbytte.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets økonomiske resultat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, og omsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Lejeindtægter er opgjort ekskl. Omkostningsrefusioner fra lejerne vedrørende varme, idet dette mellemværende indregnes i balancen.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, drift og ejendomsskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter indeholder renter vedrørende likvide beholdninger, gæld og tilgodehavender.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skattepligt

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes aktuel eller udskudt skat i årsregnskabet. Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltagerne.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde indregnes til kostpris. Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver under opførsel omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil tidspunktet, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme defineres som ejendomme, der ikke anvendes i selskabets drift, og som besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster ved salg.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved kapitalværdiberegning, under hensyntagen til ejendommens særlige karakteristika:

- Dagsværdien af udlejningsejendomme måles til den kapitaliserede værdi af nettolejen for udlejningsejendommen. Den kapitaliserede værdi opgøres ved brug af et aktuelt markedsbaseret afkastkrav.

Principper, beregningsmetoder og forudsætninger for ledelsens skøn over ejendommens dagsværdier fremgår af noten "Materielle anlægsaktiver".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Langfristede gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter

Gæld til finansieringsinstitutter måles på tidspunkt for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag for afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle forpligtelser, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdi af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld og egenkapitalen. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen.

Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>	1	(2.509)	(732)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		51.109	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(786)</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>47.814</b>	<b>(732)</b>
Andre finansielle indtægter		4.300	2.463
Andre finansielle omkostninger		<u>(3.301)</u>	<u>(2.537)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>48.813</u></b>	<b><u>(806)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>48.813</u>	<u>(806)</u>
		<b><u>48.813</u></b>	<b><u>(806)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		0	100.000
Investeringsjendomme		438.932	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		307.939	0
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	288.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>746.871</u>	<u>388.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>746.871</u>	<u>388.000</u>
Andre tilgodehavender	3	2.855	1.375
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.855</u>	<u>1.375</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>128.888</u>	<u>35.558</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>131.743</u>	<u>36.933</u>
<b>Aktiver</b>		<u>878.614</u>	<u>424.933</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	400.540	225.540
Overført overskud eller underskud		20.357	(31.256)
<b>Egenkapital</b>		<u>420.897</u>	<u>194.284</u>
Bankgæld		190.000	200.000
Gæld til associerede virksomheder		20.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u>210.000</u>	<u>200.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	5.000	0
Bankgæld	6	200.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		120	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		6	3
Anden gæld	7	31.036	30.646
Periodeafgrænsningsposter		11.555	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>247.717</u>	<u>30.649</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>457.717</u>	<u>230.649</u>
<b>Passiver</b>		<u>878.614</u>	<u>424.933</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		
Koncernforhold	11		

**Egenkapitaloppgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	225.540	(31.256)	194.284
Kapitalforhøjelse	175.000	0	175.000
Dagsværdiregulering sikringsinstrumenter	0	2.800	2.800
Årets resultat	0	48.813	48.813
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400.540</b>	<b>20.357</b>	<b>420.897</b>

## Noter

### 1. Bruttotab

Af konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke anført, da selskabet er omfattet af fritagelsesbestemmelserne i Årsregnskabslovens § 32.

	Grunde og bygninger t.kr.	Investe- ringsejen- domme t.kr.	Materielle anlægsakti- ver under udførelse t.kr.
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	100.000	0	0
Tilgange	0	387.823	307.939
Afgange	(100.000)	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>387.823</b>	<b>307.939</b>
Årets opskrivninger	0	51.109	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>51.109</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>438.932</b>	<b>307.939</b>

### Vurderingsprincipper og forudsætninger

Projektselskabet Marmorbyen P/S er på balancedagen 31.12.2015 opgjort til en værdi af 439 mio. kr.

Boligudlejningslejemålene og erhvervslejemålene i Marmorbyen Etape 1 er vurderet ved hjælp af kapitaliseringsmetoden.

Denne metode er valgt, da dette er den primære vurderingsmetode i markedet for køb og salg af udlejnings- ejendomme.

Den nettoleje, der kapitaliseres, er beregnet på følgende måde:

Aktuel leje:

- ÷ Korrektion for generel tomgang
- ÷ Drift og vedligehold
- ÷ Ejendomsskatter og afgifter
- ÷ Administration og forsikringer

**Noter**

= Nettoleje.

Dette princip vurderes til at være i overensstemmelse med hvordan en potentiel investor ville vurdere Marmorbyen Etape 1 ud fra et markedssynspunkt.

Kapitaliseringsfaktorerne er fundet ud fra markedsrapporter fra Sadolin & Albæk, der leverer opdaterede tal for udviklingen i markedet for køb og salg af udlejningsejendomme, herunder det afkastkrav til nettolejen der her fremkommer.

**Værdier:**

Helt konkret er der til værdiansættelse af Marmorbyen Etape 1 anvendt en årlig lejeindtægt på 23,8 mio. kr. Afkastkrav til bolig- og erhvervsdelen er indregnet med hhv. 4,25% og 6,25%.

Fratrukket udgifter til generel tomgang, drift og vedligehold, ejendomsskatter, afgifter, administration og forsikring, estimeres den årlige nettoleje til 18,2 mio. kr.

Kapitaliseret ved de respektive afkastkrav til bolig- og erhvervsdelen, estimeres en markedsværdi for Marmorbyen Etape 1 til at være 427 mio. kr. uden indregning af værdi af forudbetalt leje og depositum.

Efter tillæg af værdien af 3 måneders forudbetalt leje og 3 måneders depositum, estimeres en markedsværdi af Marmorbyen Etape 1 til at være 438,9 mio. kr.

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>3. Andre tilgodehavender</b>		
Afledte finansielle instrumenter	2.800	0
Øvrige tilgodehavender	<u>55</u>	<u>1.375</u>
	<u>2.855</u>	<u>1.375</u>
	<u>Pålydende værdi</u> kr.	<u>Nominel værdi</u> t.kr.
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital	<u>400.540</u>	<u>400.540</u>
	<u>400.540</u>	<u>400.540</u>

## Noter

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.	<u>2013</u> t.kr.
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>			
Virksomhedskapital primo	225.540	200.540	500
Kapitalforhøjelse	<u>175.000</u>	<u>25.000</u>	<u>200.040</u>
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b><u>400.540</u></b>	<b><u>225.540</u></b>	<b><u>200.540</u></b>

	<u>Forfald in- den 12 må- neder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald in- den 12 må- neder 2015 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 t.kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 t.kr.</u>
<b>5. Langfristede gældsfor- pligtelser</b>				
Bankgæld	0	0	190.000	190.000
Gæld til associerede virksomheder	0	5.000	20.000	0
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>5.000</u></b>	<b><u>210.000</u></b>	<b><u>190.000</u></b>

## 6. Bankgæld

Bankgæld vedrører Byggecredit som refinansieres i starten af 2016.

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>7. Anden gæld</b>		
Afledte finansielle instrumenter	29.926	29.141
Andre skyldige omkostninger	<u>1.110</u>	<u>1.505</u>
	<b><u>31.036</u></b>	<b><u>30.646</u></b>

## 8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

## Noter

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet en byggegaranti på 25 mio. kr. for NCC Construction Danmark A/S

### 10. Ejerforhold

Ejerforhold - Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af selskabskapitalens stemmeretigheder eller pålydende værdi:

PenSam Liv forsikringsaktieselskab, Farum, Jørgen Knudsens Vej 2

Udviklingselskabet By & Havn I/S, København, Nordre Toldbod 7

### 11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

PenSam Holding A/S CVR.Nr. 12 62 95 32