

**Projektselskabet
Marmorbyen P/S**
Nordre Toldbod 7
1259 København K
CVR-nr. 35209948

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.03.2017

Dirigent



Navn: _____

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Den interne revisions revisionspåtegning	6
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2016	9
Balance pr. 31.12.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2016	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	24

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Projektselskabet Marmorbyen P/S
Nordre Toldbod 7
1259 København K

CVR-nr.: 35209948
Stiftet: 03.04.2013
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 33769800
Telefax: 33769801
Hjemmeside: www.byoghavn.dk
E-mail: 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

Virksomhedsoplysninger

Revisorer

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Intern revision
Palle Mortensen
Revisionschef

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 03.02.2017

Direktion


Michael Soetmann
Direktør

Bestyrelse


Carsten Grøhn
Formand


Rikke Louise Enderlein


Daniel Voss


Michael Soetmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Projektselskabet Marmorbyen P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Marmorbyen P/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

København, den 03.02.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556


Lyng Skovgaard

statsautoriseret revisor


Erik Benedict Vassing

statsautoriseret revisor

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33771231


Erik Stener Jørgensen

statsautoriseret revisor


Per Rolf Larssen

statsautoriseret revisor

Den interne revisions revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Projektselskabet Marmorbyen P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Marmorbyen P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Projektselskabet Marmorbyen P/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Den interne revisions revisionspåtegning

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.

København, den 03.02.2017

PenSam



Palle Mortensen
revisionschef

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i:

- at udleje og vedligeholde 128 lejeboliger og 4 erhvervslokaler beliggende på Marmorøsten Boligø Øst, som blev ibrugtaget i oktober 2015 .
- at opføre 131 lejeboliger 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 været koncentreret om førstegangsudlejning af Boligø Øst samt styringen af byggeriet på Boligø Vest. Bortset fra enkelte lejemaal er alle boliger på Boligø Øst udlejet.

Det samlede resultat udgør ca. 13 mio.kr. Bruttofortjenesten udgør 16 mio.kr. hertil er der finansielle omkostninger på 10 mio.kr., hvilket giver et overskud før værdireguleringer fra investeringsejendomme og finansielle instrumenter på ca. 6 mio.kr.

I 2017 forventes et overskud før værdireguleringer på 17 mio.kr.

Til indfrielse af kortfristet gæld på 102 mio. kr. vil der i 2017 blive optaget realkreditlån.

Det 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.

Resultatopgørelse for 2016

	Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste			
	1	15.503	(2.509)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		28.622	51.109
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(21.715)	(786)
Af- og nedskrivninger	2	(47)	0
Driftsresultat		22.363	47.814
Andre finansielle indtægter		13	4.300
Andre finansielle omkostninger	3	(9.828)	(3.301)
Årets resultat		12.548	48.813
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		12.548	48.813
		12.548	48.813

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Investeringsejendomme		467.554	438.932
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		190	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		406.930	307.939
Materielle anlægsaktiver	4	874.674	746.871
Anlægsaktiver		874.674	746.871
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		468	0
Andre tilgodehavender		154	2.855
Tilgodehavender		622	2.855
Likvide beholdninger		7.276	128.888
Omsætningsaktiver		7.898	131.743
Aktiver		882.572	878.614

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Virksomhedskapital			
Overført overskud eller underskud	5	400.540	400.540
Egenkapital		<u>32.905</u>	<u>20.357</u>
		<u>433.445</u>	<u>420.897</u>
Gæld til realkreditinstitutter			
Bankgæld	6	261.644	0
Gæld til associerede virksomheder		0	190.000
Langfristede gældsforpligtelser		<u>15.000</u>	<u>20.000</u>
	7	<u>276.644</u>	<u>210.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld	7	5.000	5.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8	102.000	200.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.221	120
Anden gæld		10	6
Periodeafgrænsningsposter	9	47.322	31.036
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>14.930</u>	<u>11.555</u>
		<u>172.483</u>	<u>247.717</u>
Gældsforpligtelser		<u>449.127</u>	<u>457.717</u>
Passiver		<u>882.572</u>	<u>878.614</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	400.540	20.357	420.897
Årets resultat	0	12.548	12.548
Egenkapital ultimo	400.540	32.905	433.445

Noter

1. Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen er ikke anført, da selskabet er omfattet af Årsregnskabslovens § 32.

2. Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

2016	2015
<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
47	0
47	0

3. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt

2016	2015
<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
9.828	3.301
9.828	3.301

Renteomkostninger i øvrigt består af

	2016	2015
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Renteomkostninger, bank	289	0
Renteomkostninger, banklån	1.535	1.751
Renteomkostninger, obligationslån	1.207	157
Renteomkostninger, swap	5.472	0
Øvrige finansielle omkostninger	325	1.393
Finansielle omkostninger i alt	9.828	3.301

Noter

	Investering s- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse t.kr.
4. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	387.823	0	307.939
Tilgange	0	237	98.991
Kostpris ultimo	387.823	237	406.930
Opskrivninger primo	51.109	0	0
Årets opskrivninger	28.622	0	0
Opskrivninger ultimo	79.731	0	0
Årets afskrivninger	0	(47)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(47)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	467.554	190	406.930
Vurderingsprincipper og forudsætninger			

Investeringsejendommen er på balancedagen 31.12.2016 opgjort til en værdi af 468 mio. kr.

Boligudlejningslejemålene og erhvervslejemålene i Boligø Øst 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
 = Nettoleje.

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

Noter

Kapitaliseringsfaktorerne er baseret på ledelsens bedste skøn og sammenholdes med eksterne markedsrapporter, 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 Boligø Øst anvendt en årlig lejeindtægt på 24,4 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 19,5 mio. kr.

Kapitaliseret ved de respektive afkastkrav til bolig- og erhvervsdelen, estimeres en markedsværdi for Boligø Øst til at være 455 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 Boligø Øst til at være 468 mio. kr.

Noter

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominal værdi t.kr.
5. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital	400.540	1	400.540
	400.540		400.540

6. Gæld til realkreditinstitutter

	Valuta	Udløb	Fast eller variabel Rente	Amortiseret kostpris t.kr.	Nominal værdi t.kr.	Dagsværdi t.kr.
Prioritetsgæld, obligationslån	DKK	2046	Variabel	59.196	60.151	60.380
Prioritetsgæld, obligationslån	DKK	2045	Variabel	200.056	200.502	201.264
31.12.2016				259.252	260.653	261.644

Dagsværdien for fastforrentet prioritetsgæld er opgjort med udgangspunkt i den noterede pris for de underliggende obligationer.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	261.644	261.644
Gæld til associerede virksomheder	5.000	5.000	15.000	0
	5.000	5.000	276.644	261.644

8. Bankgæld

	Valuta	Udløb	Fast eller variabel Rente	Amortiseret kostpris t.kr.	Nominel værdi t.kr.	Dagsværdi t.kr.
Bankgæld 31.12.2016	DKK	31.12.2017	Variabel	102.000	102.000	102.000
				102.000	102.000	102.000

Bankgæld vedrører Byggecredit som refinansieres i starten af 2017.

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
9. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	46.450	29.926
Andre skyldige omkostninger	872	1.110
	47.322	31.036

Projektselskabet Marmorbyen P/S har optaget 2 renteswap.

Derivat	Startdato	Slutdato	Rente	Hovedstol	Dagsværdi
Renteswap	30. juni 2016	30. juni 2025	2,74 %	200 mio. kr.	36 mio.kr.
Renteswap	12. januar 2017	12. januar 2027	1,43%	215 mio. kr.	10,4 mio.kr.

Swap er bundet op på CIBOR-renten og så længe swap holdes til udløb, skal Projektselskabet Marmorbyen P/S betale rente på 2,74% og 1,43%

Det skal desuden bemærkes, at der er optaget et obligationslån baseret på en CIBOR-rente, der reelt svarer overens til det fastforrentet obligationslån med en rente på 2,74% og 1,43%

Noter

Finansielle risici og finansielle instrumenter

	31.12.2016
	t.kr.
Kategori af finansielle instrumenter	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	468
Andre tilgodehavender	154
Likvide beholdninger	7.276
Udlån og tilgodehavender	7.898
Afledte finansielle instrumenter til sikring af dagsværdi af langfristet gæld	46.450
Finansielle forpligtelser anvendt som sikringsinstrument	46.450
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.221
Gæld til associeret virksomheder	20.000
Anden gæld	872
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	24.093
Bankgæld	102.000
Priortetsgæld	261.644
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	363.644

Politik for styring af finansielle risici

Bestyrelsen fastlægger den overordnede finanspolitik. I denne politik foretager bestyrelsen en afvejning af hensynet til at opnå lavest mulige finansomkostninger med hensyn til en begrænsning af risici.

Kreditrisici:

Kreditrisici udtrykker risikoen for at modparten ikke opfylder sine betalingsforpligtelser. Selskabets kreditrisici kan henføres til placering af overskudslikviditet og tilgodehavender fra derivattransaktioner samt kunde-tilgodehavender.

Selskabet har ingen væsentlig risiko, idet lejerne forudbetaler husleje og betaler depositum, der kan modregnes i eventuelle tilgodehavender hos lejerne ved fraflytning. Selskabet har som konsekvens heraf ikke indregnet hensættelser til tab på tilgodehavender.

De indregnede tilgodehavender i balancen afspejler selskabets maksimale kreditrisiko.

Selskabet har i videst mulige omfang begrænset overskudslikviditeten og har udelukkende indskud i banker med høj kreditværdighed. Der har ikke været væsentlige hændelser, som har medført at selskabet ikke har modtaget forfaldne betalinger.

Noter

Renterisici:

Det er selskabets politik af afdække renterisici på selskabets variabelt forrentede gæld til kreditinstitutter. Afdækningen er foretaget gennem indgåelse af swaps, hvor renten er fastlåst fra starten af byggeperioden og 12 år frem. Betalingerne på swaps indtræder først ved ibrugtagningen af byggeriet, dvs. 2 år efter indgåelse af swaps.

Selskabets væsentligste renteesponering relaterer sig til variabelt forrentet gæld til kreditinstitutter, og variabelt forrentede banklån med samlet nominal værdi på 362.653 t.kr samt på renteswaps med samlet nominal værdi på 415.000 t.kr. Udløbstidspunkt for gæld og renteswaps fremgår af nedenstående tabel.

Afledte finansielle instrumenter og gæld

Hovedstol	Udløb	Rentebasis	Fast eller variabel rente	Dagsværdi
Gæld				
Realkreditlån 60 mio. kr.	2046	CIBOR 6, afdragsfrit	Variabel	60.380
Realkreditlån 200 mio. kr.	2045	CIBOR 6, afdragsfrit	Variabel	201.264
Swaps				
Renteswap 200 mio. kr.	30.06.2025	2,74%	Fast	36.029
Renteswap 215 mio. kr.	12.01.2027	1,43%	Fast	10.421
Bankgæld				
Byggekredit 102 mio. kr.	31.12.2017	CIBOR	Variabel	102.000

Følsomhedsberegning på markedsværdiregulering af gæld samt renteswaps

Nedenstående vises markedsværdireguleringen på henholdsvis egenkapital og årets resultat, hvis renteprocenten ændrer sig med 0,5%.

Noter

	31.12.2016
	t.kr.
Egenkapitalens følsomhed overfor renteudsving	
Egenkapitalen	433.445
Markedsværdiregulering af bankgæld og gæld til kreditinstitutter, hvis markedsrenten var 0,5% højere end den faktiske markedsrente pr. 31.12.2016	(651)
Markedsværdiregulering af renteswaps hvis markedsrenten var 0,5% højere end den faktiske markedsrente pr. 31.12.2016	(18.616)
	<u>414.178</u>
Resultatets følsomhed overfor renteudsving	
Årets resultat	12.548
Markedsværdiregulering af bankgæld og gæld til kreditinstitutter, hvis markedsrenten var 0,5% højere end den faktiske markedsrente pr. 31.12.2016	(651)
Markedsværdiregulering af renteswaps hvis markedsrenten var 0,5% højere end den faktiske markedsrente pr. 31.12.2016	(18.616)
	<u>(6.719)</u>

Markedsværdien af renteswaps opgøres som forskellen i det fremtidige cashflow mellem den aftalte rentesats og den aktuelle rentekurve på balancedagen tilbagediskonteret til 31.12.2016.

Variabelt forrentet bankgæld og gæld til kreditinstitutter opgøres til den nominelle restgæld, der svarer til dagsværdi.

Likviditetsrisici:

Likviditetsrisikoen udtrykker risikoen for, at der opstår tab i fald selskabet får vanskeligheder ved at indfri finansielle forpligtelser, både fra lån og derivater.

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret nedenfor fordelt på de tidsmæssige intervaller, der anvendes i selskabets likviditetsstyring. De specificerede beløb repræsenterer de beløb, der forfalder til betaling inklusive renter mv.

Noter

Forfaldstidspunkter på hovedstole og rentebetalinger t.kr.

Hovedstol	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	> 5 år	Total
Prioritetsgæld	1.616	1.616	1.616	1.616	1.616	284.574	292.654
Bankgæld	102.106	0	0	0	0	0	102.106
Leverandørgæld	3.221	0	0	0	0	0	3.221
Gæld til tilknyttet virksomhed	5.000	5.000	5.000	5.000	0	0	20.000
Derivater	8.454	8.394	8.369	8.423	8.392	34.934	76.966
Anden gæld	872	0	0	0	0	0	872
	121.269	15.010	14.985	15.039	10.008	319.508	495.819

Det er i beregningen af beløbet på derivaterne forudsat at CIBOR 6 er uændret i perioden. Udsving i markedsrenter har ingen betydning for den faktiske rentebetaling grundet indgåede renteswaps.

Den eneste væsentlige usikkerhed vedrørende forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser knytter sig til eventuel krav om pant stillet til sikkerhed for negativ værdi af renteswaps. Renteswaps kan kræves indfriet hvis disse samlet har en nettotabsposition på 36.000.000 kr

Selskabets likviditetsreserve består af likvide beholdninger og uudnyttede kreditfaciliteter.

Likviditetsreserven fordeler sig således:

Likvide beholdninger

Uudnyttet kreditfaciliteter

31.12.2016

t.kr.

7.276

88.000

95.276

Selskabets uudnyttede kreditfaciliteter består i et banklån, der kun udnyttes delvist.

Når den sidste halvdel af byggeriet er ibrugtaget i februar 2017, vil bankgælden blive omlagt til prioritetsgæld. Efter en indkøringsperiode vil den årlige pengestrøm fra den primære drift udgøre ca. 36 mio. kr.

Prioritetslånene er 30 årige stående lån, hvorfor der alene skal betales renter, som vil udgøre ca. 11 mio. kr. årligt. Disse finansieringsomkostninger er fastlåst via swaps i de kommende år. Sandsynligheden for, at selskabet ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser vurderes derfor som lille.

Selskabet har positivt opfyldt alle forpligtelser i henhold til udestående låneaftaler.

Noter

Der styres væsentligst på likviditetsbudgetter for opførelse af igangværende byggeri. Likviditetsrisikoen herfor vurderes at være begrænset, idet der er indgået totalentreprise for opførelse af byggeriet.

Finansielle instrumenter der måles til dagsværdi

Klassifikation af finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarki:

- Noterede priser er i et aktivt marked for samme type instrument (niveau 1)
- Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata. (niveau 2)

Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. (niveau 3)

Dagsværdi hierarki

Dagsværdi hierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	t.kr	t.kr	t.kr
Likvide beholdninger			
Renteswaps, aktiver	0	0	0
Finansielle aktiver	0	0	0
Obligationslån og gæld			
Renteswaps, forpligtelser	(363.644)	0	0
Realkreditinstrumenter i alt	0	(46.450)	0
	(363.644)	(46.450)	0

Der har ikke i regnskabsåret været overførsler mellem niveauerne. Alle finansielle aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi via resultatet.

10. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Selskabet har optaget pant i investeringsejendommen, som sikkerhed for de tilknyttede realkreditlån på i alt 260.653 t.kr.

Selskabets swapaftaler indeholder en stop-loss klausul, som finder anvendelse så snart nettotabspositionen udgør mere end 36 mio.kr. pr. 31.12.2016 udgør nettotabspositionen 46 mio.kr. Banken kan således kræve positionen infriet eller deponerer en sum penge til dækning af tabet.

12. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
PenSam Holding A/S CVR.Nr. 12 62 95 32

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C. Der er foretaget tilvalg af Internationale regnskabsstandarder til indregning og måling, samt præsentation af finansielle instrumenter.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gæld til realkreditinstitutter

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. Indregning og måling, samt præsentation af finansielle forpligtelser sker efter undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens §37, stk. 5, således anvendes relevante internationale standarder tilknyttet finansielle instrumenter.

Målingen til dagsværdi sker på baggrund af kursværdien af de underliggende obligationer.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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