

Ejendomsselskabet DIP A/S
c/o Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
(CVR-nr. 10361834)

Årsrapport for 2015

29. regnskabsår

<u>Indhold</u>	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	6

Ledelsesberetning 2015

Selskabets virksomhed omfatter investering i og drift af fast ejendom herunder skovejendom.

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 80.330.508, og balancen pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 597.650.445.

Årets resultat er påvirket af positiv værdiregulering af ejendomme og kapitalandele i ejendomsinteressentskaber på netto kr. 66.404.222. Da fastlæggelse af dagsværdier af ejendomme er forbundet med væsentlige skøn, er det valgt at indhente eksterne mæglervurderinger for at understøtte værdierne.

Det er bestyrelsens opfattelse, at resultatopgørelse og balance med tilhørende noter - også under hensyntagen til tiden efter regnskabsårets udgang - indeholder alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af resultatet af virksomheden i det forløbne år og selskabets økonomiske stilling ved årets slutning.

Den forløbne del af regnskabsåret 2016 har udviklet sig tilfredsstillende, og der forventes et positivt resultat for regnskabsåret 2016 før værdiregulering af ejendomme.

Det fortsat lave renteniveau bidrager til at stabilisere ejendomsmarkedet for især velbeliggende ejendomme. Stigende købsinteresse fra bl.a. udenlandske investorer, danske institutionelle investorer og private investorer har bidraget til øget omsætning af ejendomme, og der synes også fremover at være generel god investorinteresse, hvilket har bidraget til højere værdiansættelse af ejendomme med god beliggenhed.

Selskabskapitalen er ejet af Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse (DIP), Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg. Ejendomsselskabet DIP A/S indgår i koncernregnskabet for DIP.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Ejendomsselskabet DIP A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 3. marts 2016.

Direktion:

Søren Kolbye Sørensen

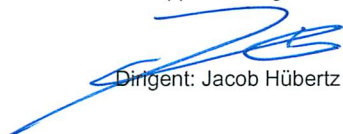
Bestyrelse:


Søren Kolbye Sørensen


Torben Visholm


Mads Stougaard

Årsrapporten er godkendt på generalforsamlingen den 3. marts 2016.


Dirigent: Jacob Hübertz

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet DIP A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet DIP A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 3. marts 2016

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nummer 30700228


Ole Karstensen
Statsaut. revisor


Allan Lunde Pedersen
Statsaut. revisor

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2015	2014
		kr.	t.kr.
Lejeindtægter	2	28.210.613	26.649
Ejendomsomkostninger	2	-13.037.550	-12.327
Administrationsomkostninger		-257.536	-263
Driftsresultat		14.915.527	14.059
Værdiregulering af investeringsejendomme og kapitalandele i associerede virksomheder	3	66.404.222	8.002
Resultat af primær drift		81.319.749	22.061
Finansielle indtægter	4	-550	0
Finansielle omkostninger	5	-988.691	-1.446
Resultat af finansielle poster		-989.241	-1.446
Resultat før skat		80.330.508	20.615
Skat af årets resultat	6	-	-
ÅRETS RESULTAT		80.330.508	20.615
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		69.339.222	1.645
Overført til overført overskud		10.991.286	18.970
		80.330.508	20.615

BALANCE

	Note	2015	2014
		kr.	t.kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme		79.268.000	82.203
Materielle anlægsaktiver i alt	7	79.268.000	82.203
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	530.678.130	459.780
Finansielle anlægsaktiver i alt		530.678.130	459.780
Anlægsaktiver i alt		609.946.130	541.983
Andre tilgodehavender		4.895.302	4.838
Tilgodehavender i alt		4.895.302	4.838
Likvide beholdninger		8.654.828	7.463
Omsætningsaktiver i alt		13.550.130	12.301
AKTIVER, I ALT		623.496.260	554.284
PASSIVER			
Aktiekapital	9	200.000.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10	277.532.913	208.194
Overført overskud	11	120.117.532	109.126
Egenkapital, i alt		597.650.445	517.320
Skyldige omkostninger	12	124.480	236
Gæld til tilknyttet virksomhed		23.481.335	34.251
Deposita og forudbetalt leje		2.240.000	2.477
Kortfristet gæld i alt		25.845.815	36.964
Gæld i alt		25.845.815	36.964
PASSIVER I ALT		623.496.260	554.284
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		

NOTER

Note 1. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DIP A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning om måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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.

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.

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

Regnskabsmæssige skøn

Ved regnskabsudarbejdelsen anvendes der skøn og vurderinger, som påvirker størrelsen af aktiver og forpligtelser og dermed resultatet i indeværende og kommende år. De væsentligste skøn og vurderinger vedrører fastsættelse af dagsværdi på ejendomme.

De anvendte skøn og vurderinger er baseret på forudsætninger, som ledelsen anser for forsvarlige, men som i sagens natur er behæftet med usikkerhed.

Ledelsen har individuelt fastsat dagsværdien på ejendomme ud fra afkastprocenter og forventet driftsresultat for hver ejendom. Afkastprocenten afhænger af beliggenhed, ejendomsstype og anvendelsesmuligheder, indretning og vedligeholdelsesstandard samt lejekontraktens løbetid, lejeregulering og lejernes bonitet. Til understøttelse af de fastsatte værdier er der indhentet mæglervurderinger.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

I resultatopgørelsen indregnes årets periodiserede huslejeindtægt. Huslejeindtægter indgået før statutidspunktet, der vedrører efterfølgende år, indregnes under posten deposita og forudbetalt leje.

Ejendomsomkostninger

I ejendommens driftsomkostninger indregnes årets periodiserede omkostninger til ejendomsadministration, skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, honorarer til konsulenter og advokater, kontorhold mv.

Værdireguleringer af investeringsejendomme og kapitalandele i associerede virksomheder

Posten indeholder de værdireguleringer, som foretages, i forbindelse med at investeringsejendomme optages til dagsværdi samt andre reguleringer vedrørende associerede virksomheder, der består af selskabets andel af ejendomsinteressent-skabernes resultater samt værdiregulering af ejendomsinteressent-skabernes investeringsejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, urealiserede og realiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat

Da selskabet er et 100 % ejet datterselskab af Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse, og mere end 90 % af selskabets aktiver er ejendomme, er selskabet omfattet af selskabsskattelovens § 3a.

Der udgiftsføres og afsættes derfor ikke selskabsskat af årets resultat, da selskabets skattepligtige indkomst anses for omfattet af Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse.

En eventuel udskudt skat, der kan fremkomme ved udtræden af ordningen med selskabsskattelovens § 3a, er oplyst i note 6.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme:

Investeringsaktiver måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling måles til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastkrav). Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet eksterne mæglervurderinger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsjendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme og kapitalandele i associerede virksomheder".

Kapitalandele i associerede virksomheder (ejendomsinteressentskaber)

Selskabets ideelle andel af interessentskabernes resultat indregnes i resultatopgørelsen. Selskabets ideelle andel af kapitalindestående i interessentskaber værdiansættes med udgangspunkt i deres regnskabsmæssige indre værdi.

I ejendomsinteressentskaberne optages ejendomme til anskaffelsesværdi. Der foretages værdiregulering af ejendommene til dagsværdi i overensstemmelse med selskabets praksis for direkte ejede investeringsjendomme.

Eventuelle opskrivninger i forhold til anskaffelsesværdien bindes via overskudsdisponeringen på reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Poster i fremmed valuta.

Poster i fremmed valuta omregnes til statusdagens officielle valutakurs, og realiserede og urealiserede valutakursreguleringer indgår i resultatopgørelsen.

Egenkapital – Udbytte.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser.

Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtigelser omfatter forpligtigelser i henhold til lejelovens bestemmelser. Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtigelser indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtigelse, og det er sandsynligt at indfrielse af forpligtigelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Lovlige vedligeholdelsesudgifter måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsposter måles til amortiseret kostpris.

NOTER

	2015	2014
	kr.	t.kr.
Note 2. Lejeindtægter og ejendomsomkostninger		
Lejeindtægter		
Himmelev	5.158.710	4.982
Dalgas Have	21.319.647	20.883
Danwood	1.732.256	784
	28.210.613	26.649
Ejendomsomkostninger		
Himmelev	-3.187.500	-2.232
Dalgas Have	-9.493.903	-9.512
Danwood	-356.147	-583
	-13.037.550	-12.327
Administrationsomkostninger	-257.536	-263
Lejeindtægter og ejendomsomkostninger i alt	14.915.527	14.059
Selskabet har udover direktionen beskæftiget et antal varmemestre via ejendomsadministrator.		
Der er ikke afholdt vederlag til direktion og bestyrelse.		
Note 3. Værdiregulering af investeringsejendomme og kapitalandele i associerede virksomheder		
Værdiregulering investeringsejendomme jf. note 7	-2.935.000	6.357
Værdiregulering i associerede virksomheder, jf. note 8	69.339.222	1.645
	66.404.222	8.002
Note 4. Finansielle indtægter		
Renter, jf. ejendomsregnskaber	2	0
Renter, diverse	548	0
	550	0
Note 5. Finansielle omkostninger		
Bankrenter	17.992	
Renter af ejendomme	22.300	
Renter af mellemværende med tilknyttet virksomhed	947.100	1.443
Renter og kursregulering		1
Valutakursregulering	1.299	2
	988.691	1.446
Note 6. Skat af årets resultat		
Ved udtræden af 90% ordningen, jf. selskabsskatteloven § 3a, påhviler der selskabet en udskudt skat på t.kr. 65.619.		
Note 7. Materielle anlægsaktiver, investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar 2015	62.191.000	62.191
Tilgang til anskaffelsespris	0	0
Anskaffelsessum 31. december 2015	62.191.000	62.191
Værdiregulering 1. januar 2015	20.012.000	13.655
Årets værdiregulering	-2.935.000	6.357
Værdiregulering 31. december 2015	17.077.000	20.012
Balanceværdi 31. december 2015	79.268.000	82.203
Investeringsejendomme omfatter Himmelev Strandpark, Roskilde		
Afkastprocent	3,97	3,9
Seneste offentlig vurdering af fast ejendom er kr. 19.080.000		
Grundværdi kr. 10.556.000		

NOTER

	2015	2014
	kr.	t.kr.
Note 8. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kapitalandele før op- og nedskrivning i interessentskaber fremkommer således (t.kr.):		
Ifølge årsrapporter for 2015	Dalgas Have	DanWood
	I/S	I/S
Fast ejendom m.v., anskaffelsessum	459.648	71.994
Andre aktiver	683	3.898
	460.331	75.892
Gæld m.v.	-23.610	-1.280
	436.721	74.612
Selskabets andel heraf	210.631	37.306
	48,23%	50,0%
Der fremkommer således:		
Saldo 1. januar 2015	210.742	35.635
Regulering tilbageførsler	0	57
Indbetalt/udbetalt netto	-17.067	295
Resultat 2015	16.956	1.319
Saldo 31. december 2015	210.631	37.306
Dalgas Have I/S, Frederiksberg (48,23%)		
Regnskabsmæssig indre værdi inkl. byggerenter (t.kr. 5.209) 31. december	215.839.444	215.951
Værdiregulering 1. januar	143.924.820	146.347
Årets værdiregulering	45.082.171	-2.422
Værdiregulering 31. december	189.006.991	143.925
Bogført værdi pr. 31. december	404.846.435	359.876
DanWood I/S, København (50%)		
Regnskabsmæssig indre værdi inkl. købsomkostninger (t.kr. 313) 31. december	37.305.728	35.635
Værdiregulering 1. januar	64.268.916	60.202
Årets værdiregulering	24.257.051	4.067
Værdiregulering 31. december	88.525.967	64.269
Bogført værdi pr. 31. december	125.831.695	99.904
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	530.678.130	459.780

NOTER

	2015	2014
	kr.	t.kr.
Note 9. Egenkapital		
Aktiekapital 31. december	200.000.000	200.000
Selskabets aktiekapital består af 200.000 aktier af kr. 1.000, i alt kr. 200.000.000. Selskabets aktiekapital er ikke ændret i de sidste 5 år.		
Note 10. Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		
Saldo 1. januar	208.193.691	206.549
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	69.339.222	1.645
Saldo 31. december	277.532.913	208.194
Note 11. Overført overskud		
Overført overskud 1. januar	109.126.246	90.156
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	10.991.286	18.970
Overført overskud 31. december	120.117.532	109.126
Note 12. Skyldige omkostninger		
Revision	0	30
Andet	124.480	206
	124.480	236
Note 13. Eventualforpligtelser		
Selskabet hæfter solidarisk for gæld i interessentskaber. Gælden fremgår af note 8. Selskabet har derudover ingen eventualforpligtelser.		
Note 14. Nærtstående parter		
Selskabets nærtstående part er Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse, selskabets ledelse samt associerede virksomheder. Der har i 2015 været følgende koncerninterne transaktioner, der er gennemført på markedsvilkår.		
Administrationsvederlag	226.536	224
Renter af mellemregning	947.100	1.443
Leje af grund	5.130.000	5.076
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg		