

Ejendomsaktieselskabet "Munken"

c/o DEAS A/S
Dirch Passers Alle 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 11826318

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. marts 2016

Morten Østrup Møller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ejendomsaktieselskabet "Munken"

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet "Munken".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2016

Direktion

Morten Østrup Møller

Bestyrelse

Professor dr. scient. Flemming
Besenbacher
Formand

Professor cand. oecon. Nina
Smith

Professor dr. med. Søren-Peter
Olesen

Ejendomsaktieselskabet "Munken"

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet "Munken"

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet "Munken" for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 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 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 16. marts 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Anders Stig Lauritsen
Statsautoriseret revisor

Ejendomsaktieselskabet "Munken"

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsaktieselskabet "Munken" c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
Telefax	70302021
CVR-nr.	11826318
Stiftelsesdato	23. august 1932
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Professor dr. scient. Flemming Besenbacher, Formand Professor cand. oecon. Nina Smith Professor dr. med. Søren-Peter Olesen
Direktion	Morten Østrup Møller
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab CVR-nr. 30700228 Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 16. marts 2016, hos Carlsbergfondet, H.C. Andersens Boulevard 35, 1553 København V.

Ejendomsaktieselskabet "Munken"

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet "Munken" for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og 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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Husleje indregnes på opkrævningstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret (periodisering).

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Carlsberg-koncernens danske dattervirksomheder.

Søsterselskabet Carlsberg A/S er administrationselskab for sambeskatningen af Carlsberg-koncernen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles (fuld fordeling) ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunne anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattepligtigt overskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

I henhold til Selskabsskattelovens § 3, stk. 4 har selskabet skattemæssigt fradrag for foretagne udlodninger til selskabets moderfond, Carlsbergfondet. Dette betyder, at årets skattepligtige positive indkomst kan reduceres ved at foretage udlodning med et beløb svarende til årets skattepligtige

Ejendomsaktieselskabet "Munken"

Anvendt regnskabspraksis

indkomst.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommens forventede fremtidige afkast.

Afkastprocenten er fastlagt individuelt ud fra ejendommens beliggenhed, størrelse, vedligeholdelsesstand, graden af moderniseringsomfang, fremtidigt moderniseringspotentiale og øvrige udviklingsmuligheder, samt ejendommenes udnyttelse til erhverv.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom 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 investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "reparation og vedligeholdelse".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Værdiregulering af ejendom".

Driftsmidler

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmidler og inventar 5 år

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi på balancedagen. Realiserede kursgevinster og -tab indregnes 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles selskabets hæftelse overfor skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavender hos eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem

Ejendomsaktieselskabet "Munken"

Anvendt regnskabspraksis

regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Da selskabet i henhold til Selskabsskattelovens § 3, stk. 4 kan få skattemæssigt fradrag for udbytter til moderselskabet, kan selskabet eliminere positiv skattepligtig indkomst ved at foretage udlodning. Det er ledelsens hensigt fortsat at udlodde udbytte svarende til årets skattepligtige indkomst. Dette medfører således, at eventuelle udskudte skatteforpligtelser ikke vil komme til beskatning. På baggrund heraf indregnes der ikke udskudte skatteforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter forudbetalte huslejeindtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Vedligeholdelse i investeringsejendomme

I posten indgår forpligtelser vedrørende indvendig og udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser som omfatter leverandørgæld, anden gæld, periodeafgrænsningsposter herunder deposita og forudbetalt leje, samt gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Ejendomsaktieselskabet "Munken"

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Huslejeindtægter		<u>3.875.753</u>	<u>3.646.985</u>
Værdiregulering af ejendom		47.736.681	-2.884.710
Skatter og afgifter		-447.461	-432.880
Forsikringer og abonnementer		-144.134	-126.100
El og vand mm		-230.180	-231.928
Reparation og vedligeholdelse		-834.134	-1.035.705
Renholdelse		-321.906	-210.532
Administration		-421.684	-386.535
Lønninger	1	-177.604	-191.210
Afskrivninger		<u>0</u>	<u>-7.447</u>
Resultat før finansielle poster		49.035.331	-1.860.062
Finansielle indtægter	2	23.002	23.323
Finansielle omkostninger	3	<u>-36.020</u>	<u>-15.369</u>
Resultat før skat		49.022.313	-1.852.108
Skat af årets resultat	4	<u>198.297</u>	<u>233.653</u>
Årets resultat		49.220.610	-1.618.455
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>49.220.610</u>	<u>-1.618.455</u>
		49.220.610	-1.618.455

Ejendomsaktieselskabet "Munken"

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>116.938.270</u>	<u>67.923.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>116.938.270</u>	<u>67.923.000</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Indestående i Grundejernes Investeringsfond § 18 b		<u>1.057.621</u>	<u>1.388.695</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.057.621</u>	<u>1.388.695</u>
Anlægsaktiver		<u>117.995.891</u>	<u>69.311.695</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	401.083
Andre tilgodehavender		0	1.657
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>42.733</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>445.473</u>
Likvide beholdninger		<u>1.339.894</u>	<u>224.833</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.339.894</u>	<u>670.306</u>
Aktiver		<u>119.335.785</u>	<u>69.982.001</u>

Ejendomsaktieselskabet "Munken"

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital		550.000	550.000
Overført resultat		113.238.027	64.017.417
Egenkapital	6	113.788.027	64.567.417
Hensatte forpligtelser			
Indvendig vedligeholdelse	7	1.862.199	1.907.112
Hensatte forpligtelser		1.862.199	1.907.112
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.449.648	965.361
Langfristede gældsforpligtelser	8	1.449.648	965.361
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.336	618.448
Anden gæld		1.067.069	914.145
Periodeafgrænsningsposter		1.073.506	1.009.518
Kortfristede gældsforpligtelser		2.235.911	2.542.111
Gældsforpligtelser		3.685.559	3.507.472
Passiver		119.335.785	69.982.001
Eventualforpligtelser	9		
Virksomhedens formål	10		

Ejendomsaktieselskabet "Munken"

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	172.894	185.664
Omkostninger til social sikring	4.710	5.546
	177.604	191.210
2. Finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	0	1.083
Grundejernes Investeringsfond, bindingspligtig § 18b	17.734	18.111
Obligationsrenter	72	2.740
Værdiregulering på værdipapirer	0	1.389
Rente ved finansiering	5.196	0
	23.002	23.323
3. Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	-34.287	-15.361
Renteudgifter, bank	-1.733	-8
	-36.020	-15.369
4. Skat af årets resultat		
Regulering af tidligere års skat	-198.297	-233.653
	-198.297	-233.653

Der påhviler ikke selskabet udskudt skat, jf. anvendt regnskabspraksis.

Ejendomsaktieselskabet "Munken"

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	17.640.453	15.289.093
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.278.589	2.351.360
Kostpris ultimo	18.919.042	17.640.453
Dagsværdireguleringer primo	50.282.547	53.167.257
Årets værdiregulering	47.736.681	-2.884.710
Dagsværdireguleringer ultimo	98.019.228	50.282.547
Regnskabsmæssig værdi ultimo	116.938.270	67.923.000

Afkastkrav ved værdiansættelse: 1,23 %

Afkastprocenten er fastsat med baggrund i ejendommens nuværende lejeniveau, som er lavere end markedislejen.

Beliggenhed: Frederiksberg

Antal kvadratmeter: 7.009

Karakteristika: Bolig og erhverv

Udlejningsgrad: 98,3 %

Modtagne sikkerheder: Forudbetalinger og deposita

Følsomhedsanalyse, fald i værdi ved 0,25 % points stigning i afkastkrav: 19 mio. kr.

6. Egenkapital

	1. januar	Udbytte	Forslag til årets resultat- disponering	31. december
Aktiekapital	550.000			550.000
Overført resultat	64.017.417		49.220.610	113.238.027
	64.567.417		49.220.610	113.788.027

Aktiekapital

Der har ikke de seneste 5 år været bevægelser på aktiekapitalen.

Aktiekapitalen består af 60 aktier á nominel 1.000 kr., 9 aktier á nominel 10.000 kr., 1 aktier á nominel 150.000 kr., 1 aktier á nominel 200.000 kr., samt 1 aktie á nominel 50.000 kr.

Ingen aktier er tilknyttet særlige rettigheder.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejer af minimum 5% af stemmerne, eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Carlsbergfondet

H.C. Anders Boulevard 35

1553 København V

Ejendomsaktieselskabet "Munken"

Noter

2015
kr. 2014
kr.

7. Indvendig vedligeholdelse

Lov om leje, §22:

Saldo indvendig vedligeholdelse - primo	1.907.112	1.794.621
Hensættelse i regnskabsåret	293.085	286.423
Forbrug indvendig vedligeholdelse	-337.998	-173.932
Hensættelse 31. december	1.862.199	1.907.112

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.449.648	0	0
	1.449.648	0	0

9. Eventualforpligtelser

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18:

Hensættelser 1. januar	0	0
Årets hensættelser	558.320	548.497
Afholdte omkostninger	-834.134	-1.035.705
Afholdte omkostninger, regnskabsmæssigt aktiveret	0	-451.031
Overført til § 18 b	275.814	938.239
	0	0

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18 b:

Bindingspligt 1. januar

Bindingspligt 1. januar	939.890	1.370.586
Renter	17.734	18.111
Regulering til primo	100.000	0
Årets hensættelser	498.131	489.432
Overført fra § 18	-275.814	-938.239
	1.279.941	939.890

Det skal bindes kr. 322.317 i Grundejernes Investeringsfond.

Selskabet er sambeskattet med administrationsselskabet Carlsberg A/S. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen.

10. Virksomhedens formål

Selskabets aktivitet er at eje og administrere fast ejendom. Selskabets hensigt er at opretholde ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.