

Ejendoms-Aktieselskabet "Søborg Huse"

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

CVR-nr. 12940912

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

Ejendoms-Aktieselskabet "Søborg Huse"

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendoms-Aktieselskabet "Søborg Huse".

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

Ejendoms-Aktieselskabet "Søborg Huse"

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendoms-Aktieselskabet "Søborg Huse"

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendoms-Aktieselskabet "Søborg Huse" 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

Ejendoms-Aktieselskabet "Søborg Huse"

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendoms-Aktieselskabet "Søborg Huse" c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
Telefax	70302021
CVR-nr.	12940912
Stiftelsesdato	25. april 1939
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.

Ejendoms-Aktieselskabet "Søborg Huse"

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendoms-Aktieselskabet "Søborg Huse" for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 finansielle aktiver og forpligtelser.

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 indkomst.

Ejendoms-Aktieselskabet "Søborg Huse"

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 administrationselskabet.

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 regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtigelser.

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 skatteforpligtigelser ikke vil komme til beskatning. På

Ejendoms-Aktieselskabet "Søborg Huse"

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

Ejendoms-Aktieselskabet "Søborg Huse"

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Huslejeindtægter		<u>7.439.709</u>	<u>6.753.952</u>
Værdiregulering af ejendom		33.928.246	205.321
Skatter og afgifter		-832.418	-811.912
Forsikringer og abonnementer		-184.628	-161.034
El og vand mm		-520.719	-649.949
Reparation og vedligeholdelse		-1.533.577	-5.923.430
Renholdelse		-423.773	-347.012
Administration		-831.211	-777.813
Lønninger	1	-382.300	-308.104
Afskrivninger		<u>-77.720</u>	<u>-67.514</u>
Resultat før finansielle poster		36.581.609	-2.087.495
Finansielle indtægter	2	100.146	9.178
Finansielle omkostninger	3	<u>-347.587</u>	<u>-204.812</u>
Resultat før skat		36.334.168	-2.283.129
Skat af årets resultat	4	<u>2.406.605</u>	<u>518.947</u>
Årets resultat		38.740.773	-1.764.182
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>38.740.773</u>	<u>-1.764.182</u>
		38.740.773	-1.764.182

Ejendoms-Aktieselskabet "Søborg Huse"**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Driftsmidler	5	113.836	140.527
Investeringsjendomme	6	117.353.206	77.391.000
Materielle anlægsaktiver		117.467.042	77.531.527
Anlægsaktiver		117.467.042	77.531.527
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		53.841	131.553
Tilgodehavender		53.841	131.553
Likvide beholdninger		2.170.731	490.553
Omsætningsaktiver		2.224.572	622.106
Aktiver		119.691.614	78.153.633

Ejendoms-Aktieselskabet "Søborg Huse"

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Aktiekapital		520.000	520.000
Overført resultat		96.458.183	57.717.410
Egenkapital	7	96.978.183	58.237.410
Hensatte forpligtelser			
Indvendig vedligeholdelse	8	2.346.328	2.481.325
Hensatte forpligtelser		2.346.328	2.481.325
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.809.378	11.964.341
Langfristede gældsforpligtelser	9	15.809.378	11.964.341
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		510.824	1.834.763
Anden gæld		2.263.896	1.955.481
Periodeafgrænsningsposter		1.783.005	1.680.313
Kortfristede gældsforpligtelser		4.557.725	5.470.557
Gældsforpligtelser		20.367.103	17.434.898
Passiver		119.691.614	78.153.633
Eventualforpligtelser	10		
Virksomhedens formål	11		

Ejendoms-Aktieselskabet "Søborg Huse"

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	378.249	303.896
Omkostninger til social sikring	4.051	4.208
	382.300	308.104
2. Finansielle indtægter		
Grundejernes Investeringsfond, § 18 b	0	5.476
Renter ved finansiering	100.146	3.702
	100.146	9.178
3. Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	346.120	204.699
Renteomkostninger bank	1.467	113
	347.587	204.812
4. Skat af årets resultat		
Regulering af tidligere års skat	-2.406.605	-518.947
	-2.406.605	-518.947
Der påhviler ikke selskabet udskudt skat, jf. anvendt regnskabspraksis.		
5. Driftsmidler		
Driftsmidler		
Kostpris 1. januar	337.570	337.570
Tilgang	51.029	0
	388.599	337.570
Ned- og afskrivninger 1. januar	-197.043	-129.529
Afskrivninger	-77.720	-67.514
	-274.763	-197.043
Regnskabsmæssig værdi 31. december	113.836	140.527
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	36.559.981	29.572.653
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	6.033.960	6.987.328
Kostpris ultimo	42.593.941	36.559.981
Dagsværdireguleringer primo	40.831.019	40.625.698
Årets værdiregulering	33.928.246	205.321
Dagsværdireguleringer ultimo	74.759.265	40.831.019
Regnskabsmæssig værdi ultimo	117.353.206	77.391.000

Ejendoms-Aktieselskabet "Søborg Huse"

Noter

2015
kr. 2014
kr.

Afkastkrav ved værdiansættelse: 2,82 %
Afkastprocenten er fastsat med baggrund i ejendommens nuværende lejeniveau, som er lavere end markedslejen.
Beliggenhed: København
Antal kvadratmeter: 9.905
Karakteristika: Bolig og erhverv
Udlejningsgrad pr. 31. december 2014: 98,5 %
Modtagne sikkerheder: Forudbetalinger og deposita
Følsomhedsanalyse, fald i værdi ved 0,25 % points stigning i afkastkrav: 9 mio. kr.

7. Egenkapital

	1. januar	Udbytte	Forslag til årets resultat- disponering	31. december
Aktiekapital	520.000			520.000
Overført resultat	57.717.410		38.740.773	96.458.183
	58.237.410		38.740.773	96.978.183

Aktiekapital

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

Aktiekapitalen består af 18 aktier á nominel 5.000 kr., 10 aktier á nominel 1.000 kr., 1 aktier á nominel 200.000 kr., 1 aktie á nominel 200.000 kr. samt 2 aktier á nominel 10.000 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

8. Indvendig vedligeholdelse

Lov om leje, §22:

Saldo indvendig vedligeholdelse - primo	2.481.325	2.649.910
Hensættelse i regnskabsåret	393.884	384.940
Forbrug indvendig vedligeholdelse	-528.881	-553.525
Hensættelse 31. december	2.346.328	2.481.325

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.809.378	0	0
	15.809.378	0	0

Ejendoms-Aktieselskabet "Søborg Huse"

Noter

2015
kr. 2014
kr.

10. Eventualforpligtelser

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18:

Hensættelser 1. januar	0	0
Årets hensættelser	822.115	822.115
Afholdte omkostninger	-1.533.577	-5.923.430
Overført til § 18 b	711.462	5.101.315
	<u>0</u>	<u>0</u>

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18 b:

Bindingspligt 1. januar

Bindingspligt 1. januar	-6.306.999	-1.961.483
Renter	0	5.476
Årets hensættelser	750.512	750.323
Overført fra §18	-711.462	-5.101.315
	<u>-6.267.949</u>	<u>-6.306.999</u>

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

11. Virksomhedens formål

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