

# **Ejendomsaktieselskabet Provstebo**

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 15008474

## **Årsrapport for 2019**

33. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. februar 2020

---

Inge Leth  
Dirigent

## **Ejendomsaktieselskabet Provstebo**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Noter .....	13

## **Ejendomsaktieselskabet Provstebo**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsaktieselskabet Provstebo Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
Telefax	70 30 20 21 (administrator)
CVR-nr.	15008474
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Bestyrelse</b>	Søren Kolbye Sørensen, Formand Mikkel Svenstrup Mads Janus Stougaard
<b>Direktion</b>	Erik Veedfald, Direktør
<b>Revisor</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

## **Ejendomsaktieselskabet Provstebo**

### **Ledespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendomsaktieselskabet Provstebo.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. februar 2020

### **Direktion**

Erik Veedfald  
Direktør

### **Bestyrelse**

Søren Kolbye Sørensen  
Formand

Mikkel Svenstrup  
Medlem

Mads Janus Stougaard  
Medlem

## **Ejendomsaktieselskabet Provstebo**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Provstebo**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Provstebo for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### **Uafhængighed**

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 regler og krav.

##### **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 regnskabsbrugerne 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, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* 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.

## **Ejendomsaktieselskabet Provstebo**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- \* 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 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 20. februar 2020

#### **Ernst & Young**

#### **Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen  
Statsautoriseret revisor  
mne16615

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne34495

## **Ejendomsaktieselskabet Provstebo**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i investeringsejendomme, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 1.958.912, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 83.978.065, og en egenkapital på kr. 82.964.519.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme udgør cirka 95 % af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2019 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Ejendomsaktieselskabet Provstebo

### Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Lejeindtægter		3.263.694	3.245.767
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-1.353.155</u>	<u>-1.268.328</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b><u>1.910.539</u></b>	<b><u>1.977.439</u></b>
Fortjeneste ved salg af fast ejendom		0	482.154
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	<u>48.373</u>	<u>4.790.476</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>1.958.912</u></b>	<b><u>7.250.069</u></b>
Finansielle omkostninger	3	<u>0</u>	<u>-7.894</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b><u>1.958.912</u></b>	<b><u>7.242.175</u></b>
Selskabsskat	4	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.958.912</u></b>	<b><u>7.242.175</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.958.912</u>	<u>7.242.175</u>
<b>Resultatdisponering</b>		<b><u>1.958.912</u></b>	<b><u>7.242.175</u></b>

## Ejendomsaktieselskabet Provstebo

### Balance pr. 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	79.423.373	79.375.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>79.423.373</b>	<b>79.375.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	4.553.832	2.636.061
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4.553.832</b>	<b>2.636.061</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>83.977.205</b>	<b>82.011.061</b>
Andre tilgodehavender		860	1.829
<b>Tilgodehavender</b>		<b>860</b>	<b>1.829</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>860</b>	<b>1.829</b>
<b>Aktiver</b>		<b>83.978.065</b>	<b>82.012.890</b>

## Ejendomsaktieselskabet Provstebo

### Balance pr. 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		4.200.000	4.200.000
Overført resultat		78.764.519	76.805.607
<b>Egenkapital</b>	6	<b>82.964.519</b>	<b>81.005.607</b>
Deposita		991.667	988.031
Anden gæld		21.879	19.252
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.013.546</b>	<b>1.007.283</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.013.546</b>	<b>1.007.283</b>
<b>Passiver</b>		<b>83.978.065</b>	<b>82.012.890</b>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	7		

## **Ejendomsaktieselskabet Provstebo**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Provstebo for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Klassifikationen af likvide beholdninger, der administreres af andre koncernselskaber, er ændret fra likvide beholdning til tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder. Sammenligningstal er tilpasset. Ændringen har ingen effekt for resultat, balancesum eller egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis er derudover uændret i forhold til sidste år.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 for hver enkelt regnskabspost 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelseskostprisen direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og

## **Ejendomsaktieselskabet Provstebo**

### **Anvendt regnskabspraksis**

værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

### **Egenkapital**

Såfremt der foreslåes udbytte for regnskabsåret, vises det som særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat**

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, som helhed ejes af PAL pligtige.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Ejendomsaktieselskabet Provstebo

### Noter

#### 1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret ikke afholdt løn til ansatte.

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

#### 2. Investeringsejendomme

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kostpris primo	33.133.186	34.845.051
Afgang i årets løb	0	-1.711.865
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.133.186</b>	<b>33.133.186</b>
Dagsværdireguleringer primo	46.241.814	41.878.949
Årets reguleringer	48.373	4.790.476
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-427.611
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>46.290.187</b>	<b>46.241.814</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>79.423.373</b>	<b>79.375.000</b>

Selskabet ejer en del af ejendommen beliggende på Frederiksberg. Ejendommen omfatter 28 beboelseslejemål, 0 erhvervslejemål og 0 øvrige lejemål.

Selskabets ejendom er 96 % udlejet pr. 31. december 2019.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter samt terminalåret.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 1,5 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 5.811.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 2,58 % ultimo 2019 mod 2,40 % ultimo 2018. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2019 kr. 31.944 pr. kvm. mod kr. 30.753 pr. kvm. ultimo 2018.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mægler vurdering.

## Ejendomsaktieselskabet Provstebo

### Noter

#### 3. Finansielle omkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Renteomkostninger, kreditinstitutter	0	-7.894
	<b>0</b>	<b>-7.894</b>

#### 4. Selskabsskat

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige

#### 5. Nærtstående parter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Indest. som P+, Pensionskassen for Akademikere kan disponere over	4.533.832	2.636.061
	<b>4.533.832</b>	<b>2.636.061</b>

Selskabet er 100% ejet af P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

P+, Pensionskassen for Akademikere har til hensigt at til sikre, at likviditeten i ejendomselskabet er tilstrækkelig til at opfylde selskabets forpligtelser.

#### 6. Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	4.200.000	76.805.607	81.005.607
Årets resultat	0	1.958.912	1.958.912
	<b>4.200.000</b>	<b>78.764.519</b>	<b>82.964.519</b>

Virksomhedskapitalen består af 3 aktier á kr. 1.400.000 i alt kr. 4.200.000.

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

#### 7. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3 A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet en skatteforpligtelse på 10.184 t.kr.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen