

# **Ejendomsselskabet Dalva A/S**

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 17769618

## **Årsrapport for 2016**

**Regnskabsperioden  
1. januar 2016 - 31. december 2016**

60. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. februar 2017

---

Inge Leth  
Dirigent

## **Ejendomsselskabet Dalva A/S**

### **Indholdsfortegnelse**

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

## **Ejendomsselskabet Dalva A/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Dalva A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
Telefax	70 30 20 21 (administrator)
CVR-nr.	17769618
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemstedskommune	Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Torben Visholm, Formand Mads Stougaard Søren Kolbye Sørensen
<b>Direktion</b>	Erik Veedfald, Direktør
<b>Revisor</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

## **Ejendomsselskabet Dalva A/S**

### **Ledespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Dalva A/S.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 9. februar 2017

#### **Direktion**

Erik Veedfald  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Torben Visholm  
Formand

Mads Stougaard

Søren Kolbye Sørensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskaet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## **Ejendomsselskabet Dalva A/S**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

#### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Dalva A/S**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dalva A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### **Grundlag for konklusionen**

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 regler og 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

- > 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 konklusion 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 bl.a. 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 9. februar 2017

**Ernst & Young**  
**Godkendt Revisionspartnerselskab**  
**CVR-nr. 30700228**

Ole Karstensen  
Statsautoriseret revisor

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## **Ejendomsselskabet Dalva A/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Årets resultat for 2016 blev et overskud på 5.001 t. kr. mod et overskud i 2015 på 2.294 t. kr. Årets forrentning af egenkapitalen udgør 18,4%.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Udlejningen har i lighed med tidligere år været på et stabilt niveau, og resultatet af udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

Herudover er årets resultat påvirket af reguleringen af ejendommen til dagsværdi. Ejendommene er værdiansat efter afkastmetoden.

#### **Risiko**

Risikoen ved investering i og drift af ejendomme må anses for relativt begrænset, da der overvejende er tale om ejendomme med stabile boliglejere.

#### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er i tiden 31. december 2016 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

#### **Forventninger til fremtiden**

Resultat før værdiregulering forventes at ligge på et stabilt niveau. Resultatet vil kunne være påvirket af planlagte vedligeholdelsesudgifter. Værdiregulering af ejendomme vil afhænge af den generelle økonomiske udvikling.

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.

## Ejendomsselskabet Dalva A/S

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

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter		2.521.879	2.471.810
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-1.141.874</u>	<u>-894.124</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.380.005</b>	<b>1.577.686</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-16.530	-4.132
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>3.813.730</u>	<u>938.000</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.177.205</b>	<b>2.511.554</b>
Finansielle omkostninger	4	<u>-175.975</u>	<u>-217.127</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.001.230</b>	<b>2.294.427</b>
Selskabsskat	5	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>5.001.230</b>	<b>2.294.427</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>4.001.230</u>	<u>1.294.427</u>
<b>Resultatdesponering</b>		<b>5.001.230</b>	<b>2.294.427</b>



## Ejendomsselskabet Dalva A/S

### Balance pr. 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	28.927	45.457
Investeringsjendomme	3	37.697.855	33.897.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>37.726.782</b>	<b>33.942.457</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.726.782</b>	<b>33.942.457</b>
Andre tilgodehavender		46.478	14.149
<b>Tilgodehavender</b>		<b>46.478</b>	<b>14.149</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.878.661</b>	<b>1.506.489</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.925.139</b>	<b>1.520.638</b>
<b>Aktiver</b>		<b>39.651.921</b>	<b>35.463.095</b>

## Ejendomsselskabet Dalva A/S

### Balance pr. 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		27.628.379	23.627.149
Udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital</b>	6	<b>29.128.379</b>	<b>25.127.149</b>
Depositum		1.154.964	1.127.579
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	8.730.000	8.730.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.884.964</b>	<b>9.857.579</b>
Anden gæld		197.957	60.641
Vedligeholdelse i investeringsejendomme		440.621	417.726
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>638.578</b>	<b>478.367</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.523.542</b>	<b>10.335.946</b>
<b>Passiver</b>		<b>39.651.921</b>	<b>35.463.095</b>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	8		

## **Ejendomsselskabet Dalva A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dalva A/S for 2016 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til regnskabsaflæggelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **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.

#### **Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Driftsmateriel afskrives over en forventet levetid på 3 år. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme 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.

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

Dagsværdireguleringer i forhold til ejendommens 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.

#### **Andre tilgodehavender**

I overensstemmelse med reglerne om udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme er der bundet et beløb på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Boligreguleringslovens §18b. Indeståendet i Grundejernes Investeringsfond måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis modsvarer nominel værdi. Indeståendet frigives i takt med afholdelse af udvendige vedligeholdelsesudgifter efter nærmere regler i boliglovgivningen.

Hvis Grundejernes Investeringsfond optræder i regnskabet, vil indeståendet være at finde i denne post tillige med andre tilgodehavender.

#### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises 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.

## **Ejendomsselskabet Dalva A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **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.

Forpligtelserne vil være og finde i posten "Vedligeholdelse i investeringsejendomme", såfremt der skal fremgå sådanne i regnskabet.

#### **Koncernregnskab**

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

## Ejendomsselskabet Dalva A/S

### Noter

2016

2015

#### 1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt kr. 133.482 til viceværter m.fl.

Antal beskæftigede i året: 0

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

#### 2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	49.589	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	49.589
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>49.589</b>	<b>49.589</b>
Af- og nedskrivninger primo	-4.132	0
Årets afskrivninger	-16.530	-4.132
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-20.662</b>	<b>-4.132</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>28.927</b>	<b>45.457</b>

#### 3. Investerings ejendomme

Boligejendomme		
Kostpris primo	14.404.041	14.404.041
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	-12.875	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.391.166</b>	<b>14.404.041</b>
Dagsværdireguleringer primo	19.492.959	18.554.959
Årets reguleringer	3.813.730	938.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>23.306.689</b>	<b>19.492.959</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>37.697.855</b>	<b>33.897.000</b>
Afkastkrav i procent	4,17	4,67

#### 4. Finansielle poster, netto

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-175.975	-217.127
	<b>-175.975</b>	<b>-217.127</b>

#### 5. 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.

## Ejendomsselskabet Dalva A/S

### Noter

2016

2015

### 6. Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	500.000	23.627.149	1.000.000	25.127.149
Udbetalt udbytte fra sidste år			-1.000.000	-1.000.000
Forslag til årets resultatdisponering		4.001.230	1.000.000	5.001.230
<b>Egenkapital primo</b>	<b>500.000</b>	<b>27.628.379</b>	<b>1.000.000</b>	<b>29.128.379</b>

Selskabskapitalen består af 1 aktie á kr. 500.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 7. Nærtstående parter

Gæld til:

Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	8.730.000	8.730.000
<b>I alt</b>	<b>8.730.000</b>	<b>8.730.000</b>

Renteomkostningerne i 2016 på ovennævnte gæld:

Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	175.975	217.127
<b>I alt</b>	<b>175.975</b>	<b>217.127</b>

Gælden forfalder udover 5 år.

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af A/S Kalkværksgrundene, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, som er et 100% ejet datterselskab af Juristernes og Økonomernes Pensionskasse.

### 8. 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 5,1 mio.kr.

Sikkerhedsstillelser: Der er tinglyst realkredithæftelse på 4.179 t.kr.

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen