

# **Ejendomsselskabet Dalva A/S**

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 17769618

## **Årsrapport for 2015**

**Regnskabsperioden  
1. januar 2015 - 31. december 2015**

59. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. februar 2016

---

Michala Velin  
Dirigent

## **Ejendomsselskabet Dalva A/S**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## **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 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 5. februar 2016

#### **Direktion**

Erik Veedfald  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Torben Visholm  
Formand

Mads Stougaard

Søren Kolbye Sørensen

## **Ejendomsselskabet Dalva A/S**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

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

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dalva A/S 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### **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 5. februar 2016

**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 er drift af ejendomme i selskabet, hvilket indebærer vedligeholdelse, udvikling og udlejning.

#### **Årets resultat**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

#### **Risiko**

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

#### **Forventninger til fremtiden**

Resultat før værdiregulering forventes at ligge på et stabilt niveau. 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**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dalva A/S for 2015 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 investeringsejendommenes forventede fremtidige afkast.

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

Dagsværdireguleringer 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.

#### **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**

Forpligtelser såsom prioritetsgæld, der er forbundne med investeringsejendomme, måles til dagsværdi. 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

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

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		2.471.810	2.414.681
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-894.124</u>	<u>-1.201.714</u>
<b>Resultat før værdiregulering af ejendomme</b>		1.577.686	1.212.967
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-4.132	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	3	<u>938.000</u>	<u>705.689</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		2.511.554	1.918.656
Finansielle poster, netto	4	<u>-217.127</u>	<u>-211.984</u>
<b>Resultat før skat</b>		2.294.427	1.706.672
Selskabsskat	5	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>2.294.427</u>	<u>1.706.672</u>

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		1.000.000	0
Overført resultat		<u>1.294.427</u>	<u>1.706.672</u>
		<u>2.294.427</u>	<u>1.706.672</u>

## Ejendomsselskabet Dalva A/S

### Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	45.457	0
Investeringsjendomme	3	<u>33.897.000</u>	<u>32.959.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>33.942.457</u>	<u>32.959.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>33.942.457</b></u>	<u><b>32.959.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		<u>14.149</u>	<u>46.381</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>14.149</u>	<u>46.381</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.506.489</u>	<u>122.406</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.520.638</b></u>	<u><b>168.787</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>35.463.095</b></u>	<u><b>33.127.787</b></u>

**Ejendomsselskabet Dalva A/S****Balance pr. 31. december**

	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		23.627.149	22.332.722
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6</b>	<b><u>25.127.149</u></b>	<b><u>22.832.722</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Depositum		1.127.579	1.124.955
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	<u>8.730.000</u>	<u>8.730.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.857.579</u></b>	<b><u>9.854.955</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Anden gæld		60.641	84.191
Vedligeholdelse i investeringsejendomme		<u>417.726</u>	<u>355.919</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>478.367</u></b>	<b><u>440.110</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>10.335.946</u></b>	<b><u>10.295.065</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>35.463.095</u></b>	<b><u>33.127.787</u></b>
Nærtstående parter	7		
Eventualforpligtelser og panthæftelser	8		

## Ejendomsselskabet Dalva A/S

### Noter

2015

2014

#### 1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt kr. 95.214 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

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer

49.589

0

**Kostpris ultimo**

**49.589**

**0**

Årets afskrivninger

-4.132

0

**Af- og nedskrivninger ultimo**

**-4.132**

**0**

**Regnskabsmæssig værdi ultimo**

**45.457**

**0**

#### 3. Investeringsejendomme

Boligejendomme

Kostpris primo

14.404.041

14.049.730

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer

0

354.311

**Kostpris ultimo**

**14.404.041**

**14.404.041**

Dagsværdireguleringer primo

18.554.959

17.849.270

Årets reguleringer

938.000

705.689

**Dagsværdireguleringer ultimo**

**19.492.959**

**18.554.959**

**Regnskabsmæssig værdi ultimo**

**33.897.000**

**32.959.000**

Afkastkrav i procent

4,67

4,97

#### 4. Finansielle poster, netto

Renteindtægter

0

13.646

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder

-217.127

-222.838

Andre renteomkostninger

0

-2.792

**-217.127**

**-211.984**

#### 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, som helhed ejes af PAL pligtige.

## Ejendomsselskabet Dalva A/S

### Noter

2015

2014

### 6. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital primo	500.000	22.332.722	0	22.832.722
Forslag til årets resultatdisponering	0	1.294.427	1.000.000	2.294.427
<b>Egenkapital primo</b>	<b>500.000</b>	<b>23.627.149</b>	<b>1.000.000</b>	<b>25.127.149</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 2015 på ovennævnte gæld:

Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	217.127	222.838
<b>I alt</b>	<b>217.127</b>	<b>222.838</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 4,3 mio.kr.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen