

A/S Københavns Ejendomsselskab

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8

Ledelsesberetning

A/S Københavns Ejendomsselskab har til formål at opføre, eje og drive fast ejendom med henblik på at opnå langsigtet forrentning af den investerede kapital. Som følge heraf betragtes ejendommene som investeringsejendomme. Selskabet har til hensigt at opretholde ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.

Hovedtal	2015	2014	2013	2012	2011
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	19.657	20.043	20.591	20.700	20.078
Resultat af primær drift	34.571	20.596	11.543	27.052	20.052
Resultat af finansielle poster	869	-6	-11	-94	-685
Årets resultat	72.738	100.716	-25.910	19.247	-8.879
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	335
Egenkapital	897.094	1.033.356	962.640	1.038.550	1.019.303
Balancesum	907.417	1.060.237	983.615	1.144.438	1.152.504
Nøgletal i %					
Afkastgrad	11,7	7,2	4,0	9,4	7,3
Ejendomsinvesteringsgrad	33,3	26,5	29,1	25,4	24,0
Egenkapitalandel	98,9	97,5	97,9	90,7	88,4
Egenkapitalens forrentning	7,5	10,1	-2,6	1,9	-0,9

Årets resultat

Selskabets resultat for 2015 viser et overskud på 72.738 t. kr. Den samlede værdiregulering af ejendommene er positiv. Selskabets resultat eksklusiv værdiregulering er i øvrigt i overensstemmelse med den forventede udvikling.

Risici

Selskabets væsentligste risici er følgende:

Driftsmæssige risici

Omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Selskabets portefølje af ejendomme er spredt geografisk i hele Danmark og omfatter både bolig- erhvervsejendomme, hvorved risikoen for svigtende lejeindtægter er reduceret. Ejendommene vedligeholdes løbende, hvilket reducerer risikoen for pludseligt svigtende vedligeholdelsesudgifter.

Markedsrisici

Selskabet måler ejendommens dagsværdi til nutidsværdien af ejendommens fremtidige pengestrømme og terminalværdier (DCF-metoden), dog anvendes første-års afkastmetoden for boligejendomme i ensartet stabil drift. Der er usikkerhed knyttet til skønnet for markedsværdien.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke optaget fremmedfinansiering, og selskabets indtægter og omkostninger afregnes i danske kroner.

Øvrige risici

Selskabet har ikke indgået andre risici end de risici, der knytter sig til selskabets formål.

Skat

Selskabet opfylder for 2015 betingelserne for at være fritaget for selskabsskat, hvilket indebærer, at selskabet ikke medregner skat af årets resultat.

Forventninger til fremtiden

Det forventes, at selskabet vil have en uændret aktivitet og får et positivt resultat i det kommende år.

Hændelser efter balancedagen

Der har ikke været begivenheder efter statusdagen, som har væsentlig indflydelse på årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for A/S Københavns Ejendomsselskab.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 4. marts 2016

Direktionen:

Michael Nellemann Pedersen
Direktør

Hellerup, den 4. marts 2016

Bestyrelsen:

Peter Damgaard Jensen
Formand

Annegrete Birck Jakobsen

Morten Lund Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i A/S Københavns Ejendomsselskab

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Københavns Ejendomsselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 for 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 vores revision 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, som 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 - 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.

København, den 4. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Kronow Jacques Peronard
statsautoriseret revisor statsautoriseret revisor

Årsrapport 2015

Resultatopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	19.657	20.043
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-4.245	-3.933
Bruttoresultat		<u>15.413</u>	<u>16.110</u>
Administrationsomkostninger	4	-1.608	-1.821
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	20.766	7.425
Resultat ved ejendomssalg		0	-1.117
Resultat af primær drift		<u>34.571</u>	<u>20.596</u>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		37.298	80.125
Finansielle indtægter		1.230	1
Finansielle omkostninger		-361	-7
Årets resultat		<u>72.738</u>	<u>100.716</u>
Der foreslås disponeret således:			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-227.702	
Overført til overført resultat		300.440	
		<u>72.738</u>	

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Aktiver

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		302.176	281.410
Materielle anlægsaktiver i alt	5	<u>302.176</u>	<u>281.410</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	503.689	731.391
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	0	17.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>503.689</u>	<u>748.391</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>805.865</u>	<u>1.029.801</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		1	149
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		64.079	26.231
Tilgodehavende hos pensionskasserne		33.192	0
Andre tilgodehavender		4.262	4.036
Periodeafgrænsningsposter		18	19
Tilgodehavender i alt		<u>101.552</u>	<u>30.436</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>101.552</u>	<u>30.436</u>
Aktiver i alt		<u>907.417</u>	<u>1.060.237</u>

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Passiver

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
Selskabskapital		244.866	244.866
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		321.265	548.967
Overført resultat		330.963	30.523
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	209.000
Egenkapital i alt	7	<u>897.094</u>	<u>1.033.356</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedesposita		8.942	8.875
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	<u>8.942</u>	<u>8.875</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		0	17
Gæld til pensionskasserne		0	17.034
Anden gæld		1.381	955
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.381</u>	<u>18.006</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.323</u>	<u>26.881</u>
Passiver i alt		<u>907.417</u>	<u>1.060.237</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter

Alle beløb i tusinde kr.

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2014.

Årsrapporten præsenteres i tusinde kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige fordele vil tilfalde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsen kan måles pålideligt.

I resultatopgørelsen indregnes alle indtægter i takt med, at de indtjenes, og alle omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ved første indregning måles finansielle instrumenter til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Omkostninger

Driftsomkostninger og administrationsomkostninger omfatter omkostninger til den løbende ejendomsdrift, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Værdiregulering

Værdiregulering omfatter værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Skat

Den på selskabets indkomst påhvilende PAL-skat afholdes af selskabets PAL-pligtige aktionærer.

Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens særlige regler om skattefritagelse for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige, såfremt selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90 % af selskabets aktiver.

Såfremt 90 % - reglen ikke opfyldes, vil selskabet indregne skat af årets resultat som henholdsvis skyldig selskabsskat og udskudt selskabsskat.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen ved anvendelse af DCF-metoden subsidært førstårsafkast-metoden for boligejendomme i ensartet stabil drift. I målingen tages hensyn til de aktuelle markedsforhold samt ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand, herunder forventede fremtidige vedligeholdelsesomkostninger. Forrentningskravet er fastsat ud fra en forventning om, at ejendommen vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

Biggerier måles til kostpris i byggeperioden.

Op- og nedskrivninger i forhold til ejendommens kostpris indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed måles til indre værdi (equity-metoden).

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, såfremt den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Øvrige poster i aktiverne

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivning for forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Øvrige poster i passiverne

Gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningen er beregnet således:

Afkastgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gns. materielle aktiver}}$
Ejendomsinvesteringsgrad	$\frac{\text{Investeringsejendomme, ultimo} \times 100}{\text{Balancesum, ultimo}}$
Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Balancesum, ultimo}}$
Egenkapitalens forrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Note 2

Lejeindtægter, investeringsejendomme

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Beboelse	996	1.197
Erhverv	18.662	18.846
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	<u>19.657</u>	<u>20.043</u>

Årsrapport 2015

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Driftsomkostninger	3.162	3.113
Hensat til indvendig vedligeholdelse	46	49
Hensat til udvendig vedligeholdelse	627	622
Vedligeholdelse ud over hensat	410	149
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	<u>4.245</u>	<u>3.933</u>

Note 4

Administrationsomkostninger

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Administrationshonorar til PKA A/S	398	442
Revision, Deloitte	126	126
Øvrige administrationsomkostninger	1.083	1.254
Administrationsomkostninger i alt	<u>1.608</u>	<u>1.821</u>

Bestyrelsen og direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Administrationen af selskabets ejendomme varetages af DEAS A/S.

Note 5

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 1.1.2015	<u>146.180</u>
Kostpris pr. 31.12.2015	<u>146.180</u>
Værdireguleringer pr. 1.1.2015	135.230
Værdiregulering i året	<u>20.766</u>
Værdiregulering pr. 31.12.2015	<u>155.996</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015	<u>302.176</u>

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 200.042 t. kr.

Årsrapport 2015

Note 6

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed	Kapital andele
Kostpris pr. 1.1.2015	182.424
Kostpris pr. 31.12.2015	182.424
Værdiregulering pr. 1.1.2015	548.967
Udloddet udbytte	-265.000
Årets resultat efter skat	37.298
Værdiregulering pr. 31.12.2015	321.265
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015	503.689

Selskabets tilknyttede virksomhed, Forstædernes Ejendomsaktieselskab med hjemsted i Gentofte ejes 100%

Note 7

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Overført udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2015	244.866	548.967	30.523	209.000	1.033.356
Udbetalt udbytte				-209.000	-209.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-227.702			-227.702
Overført af årets resultat			300.440		300.440
Egenkapital pr. 31.12.2015	244.866	321.265	330.963	0	897.094

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de 5 seneste regnskabsår.

Aktierne er udstedt i 244.866 stk. á 1.000 kr.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Note 8

Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1.1.2015	Gæld i alt 31.12.2015	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Lejedesposita	8.875	8.942	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.875	8.942	-	-

Note 9

Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt selskabsskat som følge af, at selskabet er fritaget for selskabsskat iht. selskabsskattelovens særlige regler for selskaber, der skatteberigtiges efter pensionsafkastbeskatningsloven (PAL) i modervirksomheden. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser for PAL beskatning, påhviler der selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på 38.264 t. kr.

Note 10

Nærtstående parter

Selskabet har udover direktion og bestyrelse følgende nærtstående parter:

Følgende aktionærer besidder aktier, som er tillagt mindst 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder, eller hvis pålydende værdi mindst udgør 5% af selskabskapitalen:

Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægesekretærer, Tuborg Boulevard 3, Hellerup

Pensionskassen for Sundhedsfaglige, Tuborg Boulevard 3, Hellerup

Pensionskassen for Socialrådgivere, Socialpædagoger og Kontorpersonale Tuborg Boulevard 3, Hellerup

Selskabet ejer hele kapitalen i følgende tilknyttede virksomhed:

Forstædernes Ejendomsaktieselskab, Tuborg Boulevard 3, Hellerup

Lånemellemværende med nærtstående parter forrentes på markedsmæssige vilkår.