

# **Ejendomsselskabet ved Søerne A/S**

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 32075401

## **Årsrapport for 2016**

**Regnskabsperioden**

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

8. regnskabsår

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

---

Inge Leth  
Dirigent

## **Ejendomsselskabet ved Søerne A/S**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning .....	7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Noter .....	12

## **Ejendomsselskabet ved Søerne A/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet ved Søerne A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
Telefax	70 30 20 21 (administrator)
CVR-nr.	32075401
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 ved Søerne A/S**

### **Ledespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet ved Søerne 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

## **Ejendomsselskabet ved Søerne A/S**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

#### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet ved Søerne A/S**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet ved Søerne 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

## **Ejendomsselskabet ved Søerne A/S**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- > 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 ved Søerne 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. Investeringerne foretages gennem datterselskaber.

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

Årets resultat for 2016 blev et overskud på 80.400 t. kr. mod et overskud i 2015 på 88.888 t. kr. Årets forrentning af egenkapitalen udgør 11 %.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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

Herudover er årets resultat påvirket af værdireguleringen af ejendomsselskabernes ejendomme til dagsværdi. Ejendommene i datterselskaberne 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 ved Søerne A/S

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

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre eksterne omkostninger	1	-230.657	-192.410
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-230.657</b>	<b>-192.410</b>
Personaleomkostninger	2	-386.849	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-617.506</b>	<b>-192.410</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		81.032.623	89.089.688
Finansielle omkostninger	3	-15.216	-9.346
<b>Resultat før skat</b>		<b>80.399.901</b>	<b>88.887.932</b>
Skat	4	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>80.399.901</b>	<b>88.887.932</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		83.056.435	52.086.572
Overført resultat		-2.656.534	36.801.360
<b>Resultatdesponering</b>		<b>80.399.901</b>	<b>88.887.932</b>



## Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

### Balance pr. 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	780.169.195	699.136.572
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7	101.764.560	128.264.560
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>881.933.755</b>	<b>827.401.132</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>881.933.755</b>	<b>827.401.132</b>
Andre tilgodehavender		115.238	141.197
<b>Tilgodehavender</b>		<b>115.238</b>	<b>141.197</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>27.806.458</b>	<b>1.518.246</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>27.921.696</b>	<b>1.659.443</b>
<b>Aktiver</b>		<b>909.855.451</b>	<b>829.060.575</b>

**Ejendomsselskabet ved Søerne A/S****Balance pr. 31. december**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		6.990.000	6.990.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8	135.143.007	52.086.572
Overført resultat		639.066.483	641.723.017
<b>Egenkapital</b>	9	<b>781.199.490</b>	<b>700.799.589</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	127.939.560	127.939.560
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>127.939.560</b>	<b>127.939.560</b>
Anden gæld		716.401	321.426
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>716.401</b>	<b>321.426</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>128.655.961</b>	<b>128.260.986</b>
<b>Passiver</b>		<b>909.855.451</b>	<b>829.060.575</b>
Eventualforpligtelser	10		

## **Ejendomsselskabet ved Søerne A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet ved Søerne 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.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Indtægter af kapitalandele tilknyttede virksomheder**

Tilknyttede virksomheders resultat indregnes efter skat som primær indtægt.

### **Finansielle poster**

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

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi (equity metoden).

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres via resultatdisponeringen til reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode efter fradrag af eventuel afskrivning på koncerngoodwill.

Den i de tilknyttede virksomheders anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis.

Tilgodehavende i tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris.

### **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.

### **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.

### **Koncernregnskab**

Der udarbejdes ikke koncernregnskab, da koncernen falder ind under reglerne for fritagelse efter årsregnskabslovens § 112 stk. 1.

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet ved Søerne A/S og tilknyttet dattervirksomhed indgår i koncernregnskabet for Juristernes og Økonomernes Pensionskasse.

## Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

### Noter

2016

2015

#### 1. Andre eksterne omkostninger

Som led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt kr. 174.565 for management af selskabet og underliggende datterselskaber til Juristernes og Økonomernes Pensionskasse.

#### 2. Personaleomkostninger

Lønninger	3.569.309	0
Pensioner	569.915	0
Andre omkostninger til social sikring	25.635	0
Andre personaleomkostninger	0	0
	<b>4.164.859</b>	<b>0</b>

*Heraf udgør vederlag til ledelsen:*

Direktion	0	0
Bestyrelse	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede

9	0
---	---

Lønomsomkostningerne videre faktureret til datterselskaber, samt øvrige selskaber som er 100% ejet af datterselskaber under Juristernes og Økonomernes Pensionskasse.

#### 3. Finansielle poster, netto

Renteomkostninger, bank	-7.419	-6.738
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	2.570.967	2.853.707
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-2.578.764	-2.856.315
	<b>-15.216</b>	<b>-9.346</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. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	647.050.000	647.000.000
Tilgang i årets løb	0	50.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>647.050.000</b>	<b>647.050.000</b>

Opskrivninger primo	52.086.572	0
Opskrivning i året	81.032.623	52.086.572
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>133.119.195</b>	<b>52.086.572</b>

Af- og nedskrivninger primo	0	-37.003.116
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	0	37.003.116
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Regnskabsmæssig værdi ultimo**

<b>780.169.195</b>	<b>699.136.572</b>
--------------------	--------------------

## Noter

2016

2015

## 6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Dalhusene Holding ApS	Frederiksberg	100,00	158.562.146	22.127.602
Jægerparken Holding ApS	Frederiksberg	100,00	76.084.700	10.601.466
Klampenborggård Holding ApS	Frederiksberg	100,00	131.929.088	4.358.653
Treleddet Holding ApS	Frederiksberg	100,00	211.270.618	17.965.357
Jægersborgvej 68 Holding ApS	Frederiksberg	100,00	37.688.002	6.598.391
Trunnevangen Holding ApS	Frederiksberg	100,00	58.463.155	8.483.805
Virum Torv 4 Holding ApS	Frederiksberg	100,00	51.073.483	3.344.318
Vodroffslund Holding ApS	Frederiksberg	100,00	55.048.003	7.553.031
Islands Brygge Holding ApS	Frederiksberg	100,00	50.000	0
			<b>780.169.195</b>	<b>81.032.623</b>

## 7. Nærtstående parter

Gæld til Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	127.939.560	127.939.560
Tilgodehavende hos datterselskaber	101.764.560	128.264.560

Renteomkostningerne i 2016 på ovennævnte gæld:

Renteomkostninger, Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	2.578.764	2.856.315
Renteindtægter, datterselskaber	2.570.967	2.853.707

Gælden forfalder udover 5 år.

Lønmodtagerkostninger (kr. 4.164.859) er videre faktureret til datterselskaber, samt øvrige selskaber som er 100% ejet af datterselskaber under Juristernes og Økonomernes Pensionskasse.

Som led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt kr. 174.565 for management til Juristernes og Økonomernes Pensionskasse.

Selskabet er 100% ejet af Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Juristernes og Økonomernes Pensionskasse har til hensigt at tilsikre, at likviditeten i ejendomsselskaberne er tilstrækkelig til at opfylde selskabernes forpligtelser.

## 8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	52.086.572	0
Årets tilgang	83.056.435	52.086.572
<b>Saldo ultimo</b>	<b>135.143.007</b>	<b>52.086.572</b>

## Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

### Noter

2016

2015

### 9. Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital primo	6.990.000	52.086.572	641.723.017	0	700.799.589
Forslag til årets resultatdisponering		83.056.435	-2.656.534	0	80.399.901
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>6.990.000</b>	<b>135.143.007</b>	<b>639.066.483</b>	<b>0</b>	<b>781.199.490</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 10. Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet siden 2010 er omfattede af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3a for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet, inklusive datterselskaber, en skatteforpligtelse på 0 tkr.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen