

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 32075401

Årsrapport for 2018

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. februar 2019

Inge Leth
Dirigent

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Indholdsfortegnelse

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

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	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
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Bestyrelse	Søren Kolbye Sørensen, Formand Mikkel Svenstrup Mads Janus Stougaard
Direktion	Erik Veedfald, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet ved Søerne A/S.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21. februar 2019

Direktion

Erik Veedfald
Direktør

Bestyrelse

Søren Kolbye Sørensen
Formand

Mikkel Svenstrup

Mads Janus Stougaard

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet ved Søerne A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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.

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

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 21. februar 2019

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
mne16615

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 257.842.614, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 1.076.033.788, og en egenkapital på kr. 1.075.541.267.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre eksterne omkostninger	1	-251.762	-20.106
Bruttoresultat		-251.762	-20.106
Personaleomkostninger	2	-31.794	-38.059
Driftsresultat		-283.556	-58.165
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	258.476.042	130.503.879
Finansielle indtægter	5	907.214	2.061.078
Finansielle omkostninger	6	-1.257.086	-2.507.629
Resultat før skat		257.842.614	129.999.163
Selskabsskat	7	0	0
Årets resultat		257.842.614	129.999.163
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		164.976.042	130.503.879
Overført resultat		92.866.572	-504.716
Resultatdisponering		257.842.614	129.999.163

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Balance pr. 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	1.075.599.114	910.623.075
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8	0	98.833.640
Finansielle anlægsaktiver		1.075.599.114	1.009.456.715
Anlægsaktiver		1.075.599.114	1.009.456.715
Andre tilgodehavender		270.233	151.029
Tilgodehavender		270.233	151.029
Likvide beholdninger		164.441	23.085.586
Omsætningsaktiver		434.674	23.236.615
Aktiver		1.076.033.788	1.032.693.330

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Balance pr. 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		6.990.000	6.990.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		428.599.117	263.623.075
Overført resultat		639.952.150	640.585.578
Egenkapital	9	1.075.541.267	911.198.653
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	0	120.989.350
Langfristede gældsforpligtelser		0	120.989.350
Anden gæld		492.521	505.327
Kortfristede gældsforpligtelser		492.521	505.327
Gældsforpligtelser		492.521	121.494.677
Passiver		1.076.033.788	1.032.693.330
Eventualforpligtelser og panthæftelser	10		

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet ved Søerne A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

Der aflægges ikke koncernregnskab i henhold til ÅRL § 110. Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Indtægter af kapitalandele i 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.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres via resultatdisponeringen til

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Anvendt regnskabspraksis

reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode efter fradrag af eventuel afskrivning på koncerngoodwill.

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

Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Som led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt kr. 186.250 for management af selskabet og underliggende datterselskaber til Juristernes og Økonomernes Pensionskasse.

2. Personaleomkostninger

	2018	2017
Lønninger	3.333.072	2.841.889
Pensioner	512.386	429.111
Andre omkostninger til social sikring	31.795	38.059
Viderefaktureret til tilknyttede virksomheder samt øvrige selskaber der ejes 100 % af JØP	-3.845.458	-3.271.000
	31.795	38.059
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Direktion	0	0
Bestyrelse	0	0
	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede	8	6

Lønkomkostningerne er viderefaktureret til datterselskaber, samt øvrige selskaber som er 100% ejet af datterselskaber under Juristernes og Økonomernes Pensionskasse.

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2018	2017
Kostpris primo	647.000.000	647.050.000
Afgang i årets løb	0	-50.000
Kostpris ultimo	647.000.000	647.000.000
Opskrivninger primo	263.623.075	133.119.196
Modtaget udbytte i året	-93.500.000	
Årets resultat	258.476.042	130.503.879
Opskrivninger ultimo	428.599.117	263.623.075
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.075.599.117	910.623.075

4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Dalhusene Holding ApS	Frederiksberg	100,00	266.865.260	75.000.200
Jægerparken Holding P/S	Frederiksberg	100,00	5.382.977	6.178.848
Klampenborggård Holding ApS	Frederiksberg	100,00	194.040.677	43.792.089
Treleddet Holding ApS	Frederiksberg	100,00	336.266.295	84.655.958
Jægersborgvej 68 Holding ApS	Frederiksberg	100,00	50.880.538	9.409.110
Trunnevangen Holding ApS	Frederiksberg	100,00	73.427.669	10.655.497
Virum Torv 4 Holding ApS	Frederiksberg	100,00	67.427.484	11.181.165
Vodroffslund Holding ApS	Frederiksberg	100,00	81.308.217	17.603.175
			1.075.599.117	258.476.042

Noter

5. Finansielle indtægter

	2018	2017
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	907.214	2.061.078
	907.214	2.061.078

6. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kreditinstitutter	-154.727	-9.660
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-1.102.359	-2.497.969
	-1.257.086	-2.507.629

7. 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.

8. Nærtstående parter

	2018	2017
Gæld til Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	0	-120.989.350
Tilgodehavende hos datterselskaber	0	98.833.640
	0	-22.155.710

Renter på ovennævnte gæld/tilgodehavender:

Renteomkostninger, Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	-1.102.359	-2.497.969
Renteindtægter, datterselskaber	907.214	2.061.078
	-195.145	-436.891

Lønomsomkostninger (kr. 1.990.707) er viderefaktureret til datterselskaber, som er 100% ejet af selskabet.

Som led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt kr. 186.250 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 tilsiikre, at likviditeten i ejendomselskaberne er tilstrækkelig til at opfylde selskabernes forpligtelser.

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

Noter

9. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	6.990.000	263.623.075	640.585.578	911.198.653
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0	-93.500.000	-93.500.000
Forslag til årets resultatdisponering	0	164.976.042	92.866.572	257.842.614
Egenkapital ultimo	6.990.000	428.599.117	639.952.150	1.075.541.267

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

10. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabets datterselskaber siden 2010 er omfattede af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3a for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige. Såfremt datterselskaberne ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile datterselskaberne en samlet skatteforpligtelse på 75.798 t.kr. Som følge af at selskabet er et moderselskab vil den samlede skatteforpligtelse have påvirkning på indregning af resultatandelene i selskabet, såfremt datterselskaberne ikke længere påfylder betingelserne.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen