

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 32075401

Årsrapport for 2017

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. februar 2018

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	12

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
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemstedskommune	Frederiksberg
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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. februar 2018

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 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 28. februar 2018

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16615

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34495

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 2017 blev et overskud på 129.999 t. kr. mod et overskud i 2016 på 80.399 t. kr. Årets forrentning af egenkapitalen udgør 15,4%.

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 DCF-metoden.

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 2017 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	2017 kr.	2016 kr.
Andre eksterne omkostninger	1	-27.702	-230.657
Bruttoresultat		-27.702	-230.657
Personaleomkostninger	2	-30.463	-386.849
Driftsresultat		-58.165	-617.506
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		130.503.879	81.032.623
Finansielle poster, netto	3	-446.551	-15.216
Resultat før skat		129.999.163	80.399.901
Skat	4	0	0
Årets resultat		129.999.163	80.399.901
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		130.503.879	83.056.435
Overført resultat		-504.716	-2.656.534
Resultatdisponering		129.999.163	80.399.901

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Balance pr. 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	910.623.075	780.169.195
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7	98.833.640	101.764.560
Finansielle anlægsaktiver		1.009.456.715	881.933.755
Anlægsaktiver		1.009.456.715	881.933.755
Andre tilgodehavender		151.029	115.238
Tilgodehavender		151.029	115.238
Likvide beholdninger		23.085.586	27.806.458
Omsætningsaktiver		23.236.615	27.921.696
Aktiver		1.032.693.330	909.855.451

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Balance pr. 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		6.990.000	6.990.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8	265.646.886	135.143.007
Overført resultat		638.561.767	639.066.483
Egenkapital	9	911.198.653	781.199.490
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	120.989.350	127.939.560
Langfristede gældsforpligtelser		120.989.350	127.939.560
Anden gæld		505.327	716.401
Kortfristede gældsforpligtelser		505.327	716.401
Gældsforpligtelser		121.494.677	128.655.961
Passiver		1.032.693.330	909.855.451
Eventualforpligtelser	10		

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet ved Søerne A/S for 2017 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).

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres via resultatdisponeringen til 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.

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

1. Andre eksterne omkostninger

Som led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt kr. 0 for management af selskabet og underliggende datterselskaber til Juristernes og Økonomernes Pensionskasse.

2. Personaleomkostninger

	2017	2016
Lønninger	2.841.889	3.569.309
Pensioner	429.111	569.915
Andre omkostninger til social sikring	38.059	25.635
Andre personaleomkostninger		0
	3.309.059	4.164.859
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Direktion	0	0
Bestyrelse	0	0
	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede	6	9

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

3. Finansielle poster, netto

	2017	2016
Renteomkostninger, bank	-9.660	-7.419
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	2.061.078	2.570.967
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-2.497.969	-2.578.764
	-446.551	-15.216

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

	2017	2016
Kostpris primo	647.050.000	647.050.000
Afgang i årets løb	-50.000	0
Kostpris ultimo	647.000.000	647.050.000
Opskrivninger primo	133.119.196	52.086.572
Opskrivning i året	130.503.879	81.032.623
Opskrivninger ultimo	263.623.075	133.119.195
Regnskabsmæssig værdi ultimo	910.623.075	780.169.195

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Noter

6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Dalhusene Holding ApS	Frederiksberg	100,00	191.865.060	33.302.913
Jægerparken Holding ApS	Frederiksberg	100,00	92.704.129	16.619.429
Klampenborggård Holding ApS	Frederiksberg	100,00	150.248.588	18.319.500
Treleddet Holding ApS	Frederiksberg	100,00	251.610.337	40.339.719
Jægersborgvej 68 Holding ApS	Frederiksberg	100,00	41.471.427	3.783.425
Trunnevangen Holding ApS	Frederiksberg	100,00	62.772.171	4.309.016
Virum Torv 4 Holding ApS	Frederiksberg	100,00	56.246.318	5.172.835
Vodroffslund Holding ApS	Frederiksberg	100,00	63.705.045	8.657.042
			910.623.075	130.503.879

7. Nærtstående parter

	2017	2016
Gæld til Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	120.989.350	127.939.560
Tilgodehavende hos datterselskaber	98.833.640	101.764.560
Renteomkostninger på ovennævnte gæld:		
Renteomkostninger, Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	2.497.969	2.578.764
Renteindtægter, datterselskaber	2.061.078	2.570.967

Gælden forfalder udover 5 år.

Lønomsomkostninger (kr. 1.878.500) er viderefaktureret 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. 0 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

	2017	2016
Saldo primo	135.143.007	52.086.572
Årets tilgang	130.503.879	83.056.435
Saldo ultimo	265.646.886	135.143.007

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Noter

9. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	6.990.000	135.143.007	639.066.483	781.199.490
Forslag til årets resultatdisponering	0	130.503.879	-504.716	129.999.163
Egenkapital ultimo	6.990.000	265.646.886	638.561.767	911.198.653

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 23,7 mio. kr.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen