

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 32075401

Årsrapport for 2015

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

7. regnskabsår

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

Michala Velin
Dirigent

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

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	Torben Visholm, Formand Mads Stougaard Søren Kolbye Sørensen
Direktion	Erik Veedfald, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i investeringsejendomme gennem dattervirksomheder. Dattervirksomheder forestår driften af ejendommene, hvilket indebærer vedligeholdelse, udvikling og udlejning.

Årets resultat

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Risiko

Risikoen ved investering i og 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 i dattervirksomheder 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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 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 ved Søerne A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet ved Søerne 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 ved Søerne A/S

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet ved Søerne 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.

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 nominal 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

Forpligtelser såsom prioritetsgæld, der er forbundne med investeringsejendomme, måles til dagsværdi. Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal 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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre eksterne omkostninger	1	-192.410	-205.235
Resultat før finansielle poster		-192.410	-205.235
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		89.089.688	32.527.777
Finansielle poster, netto	2	-9.346	187.913
Resultat før skat		88.887.932	32.510.455
Skat af årets resultat	3	0	0
Årets resultat		88.887.932	32.510.455
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		52.086.572	0
Overført resultat		36.801.360	32.510.455
		88.887.932	32.510.455

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

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	699.136.572	609.996.884
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	128.264.560	128.264.560
Finansielle anlægsaktiver i alt		827.401.132	738.261.444
Anlægsaktiver i alt		827.401.132	738.261.444
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		141.197	175.777
Tilgodehavender i alt		141.197	175.777
Likvide beholdninger		1.518.246	1.771.874
Omsætningsaktiver i alt		1.659.443	1.947.651
Aktiver i alt		829.060.575	740.209.095

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital		6.990.000	6.990.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	52.086.572	0
Overført resultat		641.723.017	604.921.657
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital i alt	8	<u>700.799.589</u>	<u>611.911.657</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	<u>127.939.560</u>	<u>127.939.560</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>127.939.560</u>	<u>127.939.560</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld		<u>321.426</u>	<u>357.878</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>321.426</u>	<u>357.878</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>128.260.986</u>	<u>128.297.438</u>
Passiver i alt		<u>829.060.575</u>	<u>740.209.095</u>
Nærtstående parter	6		
Eventualforpligtelser	9		

Ejendomsselskabet ved Søerne A/S

Noter

2015

2014

1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Som led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt kr. 160.487 for management af selskabet og underliggende datterselskaber til Juristernes og Økonomernes Pensionskasse.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

2. Finansielle poster, netto

Renteomkostninger, bank	-6.738	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	2.853.707	3.240.409
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-2.856.315	-3.052.496
	-9.346	187.913

3. 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.

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	647.000.000	647.000.000
Tilgang i årets løb	50.000	0
Kostpris ultimo	647.050.000	647.000.000
Opskrivninger primo	0	0
Opskrivning i året	52.086.572	0
Opskrivninger ultimo	52.086.572	0
Af- og nedskrivninger primo	-37.003.116	-69.530.893
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	37.003.116	32.527.777
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-37.003.116
Regnskabsmæssig værdi ultimo	699.136.572	609.996.884

Noter

2015

2014

5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Dalhusene Holding ApS	Frederiksberg	100,00	136.434.544	22.136.756
Jægerparken Holding ApS	Frederiksberg	100,00	65.483.234	8.388.289
Klampenborggård Holding ApS	Frederiksberg	100,00	127.570.435	17.539.960
Treleddet Holding ApS	Frederiksberg	100,00	193.305.261	21.071.071
Jægersborgvej 68 Holding ApS	Frederiksberg	100,00	31.089.611	2.613.841
Trunnevangen Holding ApS	Frederiksberg	100,00	49.979.350	4.474.945
Virum Torv 4 Holding ApS	Frederiksberg	100,00	47.729.165	6.525.581
Vodroffslund Holding ApS	Frederiksberg	100,00	47.494.972	6.339.245
Islands Brygge Holding ApS	Frederiksberg	100,00	50.000	0
			699.136.572	89.089.688

6. Nærtstående parter

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

Renteomkostningerne i 2015 på ovennævnte gæld:

Renteomkostninger, Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	2.856.315	3.052.496
Renteindtægter, datterselskaber	2.853.707	3.240.409

Gælden forfalder udover 5 år.

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.

7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	0	0
Årets tilgang	52.086.572	0
Saldo ultimo	52.086.572	0

Noter

2015

2014

8. Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital primo	6.990.000	0	604.921.657	0	611.911.657
Forslag til årets resultatdisponering	0	52.086.572	36.801.360	0	88.887.932
Egenkapital ultimo	6.990.000	52.086.572	641.723.017	0	700.799.589

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

9. 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