

Virum Torv 4 Holding ApS

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 32076610

Årsrapport for 2017

9. regnskabsår

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

Inge Leth
Dirigent

Virum Torv 4 Holding ApS

Indholdsfortegnelse

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

Virum Torv 4 Holding ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | Virum Torv 4 Holding ApS Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg |
| Telefon | 70 30 20 20 (administrator) |
| Telefax | 70 30 20 21 (administrator) |
| CVR-nr. | 32076610 |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Hjemstedkommune | 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 |

Virum Torv 4 Holding ApS

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Virum Torv 4 Holding ApS.

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

Virum Torv 4 Holding ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Virum Torv 4 Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Virum Torv 4 Holding ApS 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 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.

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

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.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2017 blev et overskud på 5.173 t. kr. mod et overskud i 2016 på 3.344 t. kr. Årets forrentning af egenkapitalen udgør 9,6%.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket af reguleringen af ejendommen i datterselskabet til dagsværdi.

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. 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.

Virum Torv 4 Holding ApS

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Andre eksterne omkostninger | 1 | -17.604 | -23.496 |
| Bruttoresultat | | -17.604 | -23.496 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 5.196.028 | 3.373.664 |
| Finansielle poster, netto | 2 | -5.589 | -5.850 |
| Resultat før skat | | 5.172.835 | 3.344.318 |
| Årets resultat | | 5.172.835 | 3.344.318 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 5.196.028 | 3.373.664 |
| Overført resultat | | -23.193 | -29.346 |
| Resultatdisponering | | 5.172.835 | 3.344.318 |

Virum Torv 4 Holding ApS**Balance pr. 31. december**

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Aktiver | | | |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 4, 5 | 56.525.410 | 51.329.382 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 6 | 8.046.956 | 8.046.956 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 64.572.366 | 59.376.338 |
| Anlægsaktiver | | 64.572.366 | 59.376.338 |
| Andre tilgodehavender | | 8.226 | 9.111 |
| Tilgodehavender | | 8.226 | 9.111 |
| Likvide beholdninger | | 2.049 | 33.456 |
| Omsætningsaktiver | | 10.275 | 42.567 |
| Aktiver | | 64.582.641 | 59.418.905 |

Virum Torv 4 Holding ApS**Balance pr. 31. december**

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 565.000 | 565.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 7 | 12.400.410 | 7.204.382 |
| Overført resultat | | 43.280.908 | 43.304.101 |
| Egenkapital | 8 | 56.246.318 | 51.073.483 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 6 | 8.321.956 | 8.321.956 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 8.321.956 | 8.321.956 |
| Anden gæld | | 14.367 | 23.466 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 14.367 | 23.466 |
| Gældsforpligtelser | | 8.336.323 | 8.345.422 |
| Passiver | | 64.582.641 | 59.418.905 |
| Eventualforpligtelser | 9 | | |

Virum Torv 4 Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsregnskabet for Virum Torv 4 Holding ApS 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.

Resultat af 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. Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for modervirksomheden Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Virum Torv 4 Holding ApS

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

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

2. Finansielle poster, netto

| | 2017 | 2016 |
|---|---------------|---------------|
| Renteindtægter, tilknyttede virksomheder | 160.008 | 201.468 |
| Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder | -165.477 | -207.044 |
| Renteomkostninger, bank | -120 | -274 |
| | -5.589 | -5.850 |

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, der som helhed ejes af PAL pligtige.

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kostpris primo | 44.125.000 | 44.125.000 |
| Kostpris ultimo | 44.125.000 | 44.125.000 |
| Opskrivninger primo | 7.204.382 | 3.830.718 |
| Opskrivning i året | 5.196.028 | 3.373.664 |
| Opskrivninger ultimo | 12.400.410 | 7.204.382 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 56.525.410 | 51.329.382 |

5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| Navn | Hjemsted | Ejerandel i % | Egenkapital | Resultat |
|------------------------------------|---------------|---------------|-------------------|------------------|
| Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS | Frederiksberg | 100,00 | 56.525.410 | 5.196.028 |
| | | | 56.525.410 | 5.196.028 |

Virum Torv 4 Holding ApS

Noter

6. Nærtstående parter

| | 2017 | 2016 |
|---|-------------|-------------|
| Gæld til Ejendomsselskabet ved Søerne A/S | 8.321.956 | 8.321.956 |
| Tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS | 8.046.956 | 8.046.956 |

Renteomkostningerne i 2017 på ovennævnte gæld:

| | 2017 | 2016 |
|---|-------------|-------------|
| Renteomkostninger, Ejendomsselskabet ved Søerne A/S | 165.477 | 207.044 |
| Renteindtægter, Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS | 160.008 | 201.468 |

Gælden forfalder udover 5 år.

Selskabet er 100% ejet af Ejendomsselskabet ved Søerne A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, som ejes af Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

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

7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

| | 2017 | 2016 |
|---------------------|-------------------|------------------|
| Saldo primo | 7.204.382 | 3.830.718 |
| Årets tilgang | 5.196.028 | 3.373.664 |
| Saldo ultimo | 12.400.410 | 7.204.382 |

8. Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode | Overført resultat | I alt |
|--|------------------------------|---|------------------------------|-------------------|
| Egenkapital primo | 565.000 | 7.204.382 | 43.304.101 | 51.073.483 |
| Forslag til årets resultatdisponering | 0 | 5.196.028 | -23.193 | 5.172.835 |
| Egenkapital primo | 565.000 | 12.400.410 | 43.280.908 | 56.246.318 |

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, inklusiv datterselskab, en skatteforpligtelse på 0,7 mio. kr.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen