

Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 32079539

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 Virum Torv 4 ApS

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 5 |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 7 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg |
| Telefon | 70 30 20 20 (administrator) |
| Telefax | 70 30 20 21 (administrator) |
| CVR-nr. | 32079539 |
| 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 Virum Torv 4 ApS

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Virum Torv 4 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 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 Virum Torv 4 ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS 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 Virum Torv 4 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift af ejendomme i selskabet, hvilket indebærer vedligeholdelse, udvikling og udlejning.

Årets resultat

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Risiko

Risikoen ved 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 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 Virum Torv 4 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS for 2015 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til regnskabsaflæggelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommenes forventede fremtidige afkast.

Afkastprocenterne er fastlagt individuelt ud fra ejendommenes beliggenhed, størrelse, vedligeholdelsesstand, graden af moderniseringsomfang, fremtidigt moderniseringspotentiale og øvrige udviklingsmuligheder, samt ejendommenes udnyttelse til erhverv.

Dagsværdireguleringer i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

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.

Andre tilgodehavender

I overensstemmelse med reglerne om udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme er der bundet et beløb på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Boligreguleringslovens §18b. Indeståendet i Grundejernes Investeringsfond måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis modsvarer nominel værdi. Indeståendet frigives i takt med afholdelse af udvendige vedligeholdelsesudgifter efter nærmere regler i boliglovgivningen.

Hvis Grundejernes Investeringsfond optræder i regnskabet, vil indeståendet være at finde i denne post tillige med andre tilgodehavender.

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 nominel værdi.

Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Vedligeholdelse i investeringsejendomme

I posten indgår forpligtelser vedrørende indvendig og udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Forpligtelserne vil være at finde i posten "Vedligeholdelse i investeringsejendomme", såfremt der skal fremgå sådanne i regnskabet.

Koncernregnskab

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

Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Lejeindtægter | | 3.984.517 | 3.961.238 |
| Andre eksterne omkostninger | 1 | <u>-1.594.973</u> | <u>-1.552.240</u> |
| Resultat før værdiregulering af ejendomme | | 2.389.544 | 2.408.998 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 2 | <u>4.406.247</u> | <u>935.000</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 6.795.791 | 3.343.998 |
| Finansielle poster, netto | 3 | <u>-231.823</u> | <u>-281.425</u> |
| Resultat før skat | | 6.563.968 | 3.062.573 |
| Selskabsskat | 4 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Årets resultat | | <u>6.563.968</u> | <u>3.062.573</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>6.563.968</u> | <u>3.062.573</u> |
| | | <u>6.563.968</u> | <u>3.062.573</u> |

Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS

Balance pr. 31. december

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | <u>57.609.000</u> | <u>52.189.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>57.609.000</u> | <u>52.189.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>57.609.000</u> | <u>52.189.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Andre tilgodehavender | | <u>14.048</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender i alt | | <u>14.048</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>3.545.424</u> | <u>3.498.918</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>3.559.472</u> | <u>3.498.918</u> |
| Aktiver i alt | | <u>61.168.472</u> | <u>55.687.918</u> |

Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS

Balance pr. 31. december

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Anpartskapital | | 565.000 | 565.000 |
| Overført resultat | | 47.390.718 | 40.826.750 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 0 |
| Egenkapital i alt | 5 | 47.955.718 | 41.391.750 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Depositum | | 1.787.874 | 1.720.213 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 6 | 10.046.956 | 11.146.956 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 11.834.830 | 12.867.169 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Anden gæld | | 314.244 | 384.398 |
| Vedligeholdelse i investeringsejendomme | | 1.063.680 | 1.044.601 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 1.377.924 | 1.428.999 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 13.212.754 | 14.296.168 |
| Passiver i alt | | 61.168.472 | 55.687.918 |
| Nærtstående parter | 6 | | |
| Eventualforpligtelser og panthæftelser | 7 | | |

Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS

Noter

2015

2014

1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt kr. 143.920 til viceværter m.fl.

Antal beskæftigede i året: 0

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

2. Værdiregulering af investeringsejendomme

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Boligejendomme | | |
| Kostpris primo | 59.578.095 | 59.578.095 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 1.013.753 | 0 |
| Kostpris ultimo | 60.591.848 | 59.578.095 |
| Dagsværdireguleringer primo | -7.389.095 | -8.324.095 |
| Årets reguleringer | 4.406.247 | 935.000 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | -2.982.848 | -7.389.095 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 57.609.000 | 52.189.000 |
| Afkastkrav i procent | 4,83 | 4,93 |

3. Finansielle poster, netto

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Renteindtægter | 18.219 | 0 |
| Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder | -234.279 | -281.425 |
| Renteomkostninger, bank | -15.763 | 0 |
| | -231.823 | -281.425 |

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, som helhed ejes af PAL pligtige.

Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS

Noter

2015

2014

5. Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte | I alt |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital primo | 565.000 | 40.826.750 | 0 | 41.391.750 |
| Forslag til årets resultatdisponering | 0 | 6.563.968 | 0 | 6.563.968 |
| Egenkapital ultimo | 565.000 | 47.390.718 | 0 | 47.955.718 |

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

6. Nærtstående parter

Gæld til:

| | | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Virum Torv 4 Holding ApS | 10.046.956 | 11.146.956 |
| I alt | 10.046.956 | 11.146.956 |

Renteomkostningerne i 2015 på ovennævnte gæld:

| | | |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Virum Torv 4 Holding ApS | 234.279 | 281.425 |
| I alt | 234.279 | 281.425 |

Gælden forfalder udover 5 år.

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Virum Torv 4 Holding ApS, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, der ejes af Ejendomsselskabet ved Søerne A/S, som er et 100% ejet datterselskab af Juristernes og Økonomernes Pensionskasse.

7. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3 A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet en udskudt skat på 0 tkr.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen