

# Forstædernes Ejendomsaktieselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7. april 2017

***Dirigent***

---

Nicolai Ø. Pilehave

## Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

## Ledelsesberetning

Forstædernes Ejendomsaktieselskab har til formål at opføre, eje og drive fast ejendom med henblik på at opnå langsigtet forrentning af den investerede kapital. Som følge heraf betragtes ejendommene som investeringsejendomme. Selskabet har til hensigt at opretholde ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.

Hovedtal	2016	2015	2014	2013	2012
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	34.583	35.906	43.623	43.311	48.084
Resultat af primær drift	-2.877	37.045	79.947	-37.596	-8.012
Resultat af finansielle poster	105	253	178	155	302
Årets resultat	-2.772	37.298	80.125	-37.442	-7.710
Investering i materielle anlægsaktiver	6.421	7.736	28.238	6.618	9.673
Egenkapital	564.996	503.689	731.391	681.266	843.707
Balancesum	590.183	590.159	790.542	710.852	889.975
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastgrad	-0,5	5,4	10,7	-4,7	-0,9
Ejendomsinvesteringsgrad	96,7	98,6	99,0	97,7	99,1
Egenkapitalandel	95,7	85,3	92,5	95,8	94,8
Egenkapitalens forrentning	-0,5	6,0	11,3	-4,9	-0,9

### Årets resultat

Selskabets resultat for 2016 viser et underskud på 2.772 t. kr., som primært skyldes nedskrivning af investeringsejendomme. Selskabets resultat eksklusiv værdiregulering er i overensstemmelse med den forventede udvikling.

### Risici

Selskabets væsentligste risici er følgende:

#### *Driftsmæssige risici*

Omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Selskabets portefølje af ejendomme er spredt geografisk i hele Danmark og omfatter både bolig- erhvervsejendomme, hvorved risikoen for svigtende lejeindtægter er reduceret. Ejendommene vedligeholdes løbende, hvilket reducerer risikoen for pludseligt svigtende vedligeholdelsesudgifter.

#### *Markedsrisici*

Selskabet måler ejendommens dagsværdi til nutidsværdien af ejendommens fremtidige pengestrømme og terminalværdier (DCF-metoden), dog anvendes første-års afkastmetoden for boligejendomme i ensartet stabil drift. Der er usikkerhed knyttet til skønnet for markedsværdien.

#### *Rente- og valutarisici*

Selskabet har ikke optaget fremmedfinansiering, og selskabets indtægter og omkostninger afregnes i danske kroner.

#### *Øvrige risici*

Selskabet har ikke indgået andre risici end de risici, der knytter sig til selskabets formål.

### Skat

Selskabet opfylder for 2016 betingelserne for at være fritaget for selskabsskat, hvilket indebærer, at selskabet ikke medregner skat af årets resultat.

### Forventninger til fremtiden

Det forventes, at selskabet vil have en uændret aktivitet og får et positivt resultat i det kommende år.

### Hændelser efter balancedagen

Der har ikke været begivenheder efter statusdagen, som har væsentlig indflydelse på årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Forstædernes Ejendomsaktieselskab.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 10. marts 2017

Direktionen:

---

Michael Nullemann Pedersen  
Direktør

Hellerup, den 10. marts 2017

Bestyrelsen:

---

Peter Damgaard Jensen  
Formand

---

Annegrete Birck Jakobsen

---

Michael Nullemann Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Forstædernes Ejendomsaktieselskab

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Forstædernes Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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'. 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 udarbejdelse 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 revision 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i revisionen, 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.
- 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.

## Årsrapport 2016

- 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 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 bl.a. 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 væsentlig 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.

København, den 10. marts 2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Kronow                      Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor      statsautoriseret revisor

## Årsrapport 2016

### Resultatopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	34.583	35.906
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-17.129	-15.775
<b>Bruttoresultat</b>		17.454	20.131
Administrationsomkostninger	4	-3.019	-3.977
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	-17.313	21.050
Resultat ved ejendomssalg		0	-159
<b>Resultat af primær drift</b>		-2.877	37.045
Finansielle indtægter		112	262
Finansielle omkostninger		-7	-9
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-2.772</b></u>	<u><b>37.298</b></u>
<b>Der foreslås disponeret således:</b>			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		20.000	
Overført til overført resultat		-22.772	
		<u><b>-2.772</b></u>	

## Årsrapport 2016

### Balance

Alle beløb i tusinde kr.

#### Aktiver

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		570.724	581.616
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	5	<u>570.724</u>	<u>581.616</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>570.724</b></u>	<u><b>581.616</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos lejere		385	480
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		12.781	0
Andre tilgodehavender		6.279	8.053
Periodeafgrænsningsposter		6	1
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>19.451</u>	<u>8.534</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>8</u>	<u>9</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>19.459</b></u>	<u><b>8.543</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>590.183</b></u>	<u><b>590.159</b></u>



## Balance

Alle beløb i tusinde kr.

### Passiver

	Note	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		64.679	600
Overført resultat		480.317	503.089
Forslag til udbytte for regnskabsåret		20.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	6	<b>564.996</b>	<b>503.689</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Lejededposita		15.453	14.795
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	7	<b>15.453</b>	<b>14.795</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		181	109
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	64.079
Anden gæld		9.553	7.486
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.734</b>	<b>71.675</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>25.187</b>	<b>86.470</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>590.183</b>	<b>590.159</b>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

## Noter

Alle beløb i tusinde kr.

### Note 1

#### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2015.

Årsrapporten præsenteres i tusinde kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

#### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige fordele vil tilfalde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsen kan måles pålideligt.

I resultatopgørelsen indregnes alle indtægter i takt med, at de indtjenes, og alle omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ved første indregning måles finansielle instrumenter til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost.

#### Resultatopgørelsen

##### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme.

##### Omkostninger

Driftsomkostninger og administrationsomkostninger omfatter omkostninger til den løbende ejendomsdrift, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

##### Værdiregulering

Værdiregulering omfatter værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

##### Skat

Den på selskabets indkomst påhvilende PAL-skat afholdes af selskabets PAL-pligtige aktionærer.

Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens særlige regler om skattefritagelse for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige, såfremt selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90 % af selskabets aktiver.

Såfremt 90 % - reglen ikke opfyldes, vil selskabet indregne skat af årets resultat som henholdsvis skyldig selskabsskat og udskudt selskabsskat.

#### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen ved anvendelse af DCF-metoden subsidiært førstårsafkast-metoden for boligejendomme i ensartet stabil drift. I målingen tages hensyn til de aktuelle markedsforhold samt ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand, herunder forventede fremtidige vedligeholdelsesomkostninger. Forrentningskravet er fastsat ud fra en forventning om, at ejendommen vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

Biggerier måles til kostpris i byggeperioden.

Op- og nedskrivninger i forhold til ejendommens kostpris indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsrapport 2016

### Øvrige poster i aktiverne

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivning for forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Øvrige poster i passiverne

Gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Forslag til udbytte for regnskabsåret

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, indregnes særskilt under egenkapitalen.

### Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningen er beregnet således:

Afkastgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gns. materielle aktiver}}$
Ejendomsinvesteringsgrad	$\frac{\text{Investeringsejendomme, ultimo} \times 100}{\text{Balancesum, ultimo}}$
Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Balancesum, ultimo}}$
Egenkapitalens forrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

### Note 2

#### Lejeindtægter, investeringsejendomme

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Beboelse	24.826	26.296
Erhverv	9.757	9.610
<b>Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt</b>	<b>34.583</b>	<b>35.906</b>

### Note 3

#### Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Driftsomkostninger	7.725	8.194
Hensat til indvendig vedligeholdelse	1.009	1.124
Hensat til udvendig vedligeholdelse	4.910	5.448
Vedligeholdelse ud over hensat	2.687	483
Særindretning af erhvervslejemål	743	258
Vedligeholdelse, indvendig	54	268
Anden vedligeholdelse	0	1
<b>Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt</b>	<b>17.129</b>	<b>15.775</b>

## Årsrapport 2016

### Note 4

<b>Administrationsomkostninger</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Administrationshonorar til PKA A/S	490	609
Revision, Deloitte	102	102
Øvrige administrationsomkostninger	2.427	3.266
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>3.019</b>	<b>3.977</b>

Bestyrelsen og direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Administrationen af selskabets ejendomme varetages af DEAS A/S.

### Note 5

<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris pr. 1.1.2016	156.291
Tilgang	6.421
<b>Kostpris pr. 31.12.2016</b>	<b>162.711</b>
Værdireguleringer pr. 1.1.2016	425.325
Værdiregulering i året	-17.313
<b>Værdiregulering pr. 31.12.2016</b>	<b>408.013</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016</b>	<b>570.724</b>

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 463.210 t. kr.

### Note 6

<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Forslag til udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital pr. 1.1.2016	600	503.089	0	503.689
Emission	64.079			64.079
Overført af årets resultat		-22.772		-22.772
Forslag til udbytte for regnskabsåret			20.000	20.000
<b>Egenkapital pr. 31.12.2016</b>	<b>64.679</b>	<b>480.317</b>	<b>20.000</b>	<b>564.996</b>

Der har i 2016 været en emission på t.kr 64.079 i selskabet.

Aktierne ejes af A/S Københavns Ejendomsselskab med hjemsted i Gentofte kommune.

Aktierne er udstedt i stk. á 1.000 kr.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

## Årsrapport 2016

<b>Note 7</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.1.2016</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>første år</b>	<b>efter 5 år</b>
Lejedesposita	14.795	15.453	-	-
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.795</b>	<b>15.453</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Note 8

#### Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt selskabsskat som følge af, at selskabet er fritaget for selskabsskat iht. selskabsskatteovens særlige regler for selskaber, der skatteberigtiges efter pensionsafkastbeskatningsloven (PAL) i modervirksomheden. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser for PAL beskatning, påhviler der selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på 102.265 t. kr.

### Note 9

#### Nærtstående parter

Selskabet har udover direktion og bestyrelse følgende nærtstående parter:

Selskabet er 100 % ejet af A/S Københavns Ejendomsselskab, Tuborg Boulevard 3, Hellerup.

Selskabet har et forrentet lånemellemværende på markedsræssige vilkår med A/S Københavns Ejendomsselskab.

Renten af mellemværendet indgår i 2016 med en omkostning på 4 t. kr. mod en omkostning på 5 t. kr. i 2015.