

Forstædernes Ejendomsaktieselskab

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8

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	2015	2014	2013	2012	2011
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	35.906	43.623	43.311	48.084	45.938
Resultat af primær drift	37.045	79.947	-37.596	-8.012	-28.492
Resultat af finansielle poster	253	178	155	302	246
Årets resultat	37.298	80.125	-37.442	-7.710	-28.246
Investering i materielle anlægsaktiver	7.736	28.238	6.618	9.673	6.186
Egenkapital	503.689	731.391	681.266	843.707	851.418
Balancesum	590.159	790.542	710.852	889.975	909.485
Nøgletal i %					
Afkastgrad	5,4	10,7	-4,7	-0,9	-3,1
Ejendomsinvesteringsgrad	98,6	99,0	97,7	99,1	99,1
Egenkapitalandel	85,3	92,5	95,8	94,8	93,6
Egenkapitalens forrentning	6,0	11,3	-4,9	-0,9	-3,3

Årets resultat

Selskabets resultat for 2015 viser et overskud på 37.298 t. kr. Den samlede værdiregulering af ejendommene er positiv. Selskabets resultat eksklusiv værdiregulering er i øvrigt 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- og erhvervsejendomme, hvorved risikoen for svigtende lejeindtægter er reduceret. Ejendommene vedligeholdes løbende, hvilket reducerer risikoen for pludseligt stigende 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.

Likviditetsrisici

Selskabets modervirksomhed har til hensigt at tilsi- kre, at likviditeten er tilstrækkelig til at opfylde selskabets forpligtelser.

Øvrige risici

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

Skat

Selskabet opfylder for 2015 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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 4. marts 2016

Direktionen:

Michael Nellemann Pedersen
Direktør

Hellerup, den 4. marts 2016

Bestyrelsen:

Peter Damgaard Jensen
Formand

Annegrete Birck Jakobsen

Morten Lund Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Forstædernes Ejendomsaktieselskab

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Forstædernes Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 for 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 vores revision 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, som 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 - 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.

København, den 4. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Kronow Jacques Peronard
statsautoriseret revisor statsautoriseret revisor

Årsrapport 2015

Resultatopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	35.906	43.623
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-15.775	-19.749
Bruttoresultat		20.131	23.874
Administrationsomkostninger	4	-3.977	-3.936
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	21.050	61.144
Resultat ved ejendomssalg		-159	-1.134
Resultat af primær drift		37.045	79.947
Finansielle indtægter		262	178
Finansielle omkostninger		-9	0
Årets resultat		<u>37.298</u>	<u>80.125</u>
Der foreslås disponeret således:			
Overført til overført resultat		37.298	
		<u>37.298</u>	

Årsrapport 2015

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Aktiver

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		581.616	783.009
Materielle anlægsaktiver i alt	5	<u>581.616</u>	<u>783.009</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>581.616</u>	<u>783.009</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		480	430
Andre tilgodehavender		8.053	7.071
Periodeafgrænsningsposter		1	22
Tilgodehavender i alt		<u>8.534</u>	<u>7.523</u>
Likvide beholdninger		<u>9</u>	<u>10</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.543</u>	<u>7.533</u>
Aktiver i alt		<u>590.159</u>	<u>790.542</u>

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Passiver

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
Selskabskapital		600	600
Overført resultat		503.089	465.791
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	265.000
Egenkapital i alt	6	<u>503.689</u>	<u>731.391</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedesposita		14.795	19.802
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	<u>14.795</u>	<u>19.802</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		109	120
Gæld til tilknyttede virksomheder		64.079	26.231
Anden gæld		7.486	12.998
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>71.675</u>	<u>39.349</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>86.470</u>	<u>59.151</u>
Passiver i alt		<u>590.159</u>	<u>790.542</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Noter

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2014.

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 subsidært 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.

Øvrige poster i aktiverne

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal værdi.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Beboelse	26.296	31.622
Erhverv	9.610	12.001
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	<u>35.906</u>	<u>43.623</u>

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Driftsomkostninger	8.194	9.565
Hensat til indvendig vedligeholdelse	1.124	1.435
Hensat til udvendig vedligeholdelse	5.448	7.052
Vedligeholdelse ud over hensat	483	1.582
Særindretning af erhvervslejemål	258	0
Vedligeholdelse, indvendig	268	116
Anden vedligeholdelse	1	0
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	<u>15.775</u>	<u>19.749</u>

Note 4

Administrationsomkostninger

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Administrationshonorar til PKA A/S	609	693
Revision, Deloitte	102	102
Øvrige administrationsomkostninger	3.266	3.142
Administrationsomkostninger i alt	<u>3.977</u>	<u>3.936</u>

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

Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris pr. 1.1.2015	198.423
Tilgang	7.736
Afgang	-49.869
Kostpris pr. 31.12.2015	<u>156.291</u>
Værdireguleringer pr. 1.1.2015	584.586
Værdiregulering i året	21.050
Værdireguleringer på afhændede aktiver	-180.310
Værdiregulering pr. 31.12.2015	<u>425.325</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015	<u>581.616</u>

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 464.630 t. kr.

Årsrapport 2015

Note 6

Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Forslag til</u> <u>udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1.1.2015	600	465.791	265.000	731.391
Udbetalt udbytte			-265.000	-265.000
Overført af årets resultat		37.298		37.298
Egenkapital pr. 31.12.2015	<u>600</u>	<u>503.089</u>	<u>0</u>	<u>503.689</u>

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de 5 seneste regnskabsår.

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

Aktierne er udstedt i 600 stk. á 1.000 kr.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Note 7

Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt</u> <u>1.1.2015</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31.12.2015</u>	<u>Afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Lejededposita	19.802	14.795	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.802</u>	<u>14.795</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Note 8

Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt selskabsskat som følge af, at selskabet er fritaget for selskabsskat iht. selskabsskattelovens 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 104.877 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 markedsmæssige vilkår med A/S Københavns Ejendomsselskab.

Renten af mellemværendet indgår i 2015 med en omkostning på 5 t. kr. mod en indtægt på 1 t. kr. i 2014.