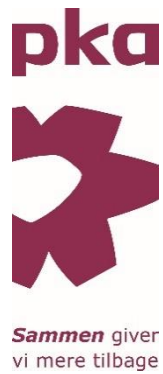


# Årsrapport 2019

(regnskabsperiode 1. januar – 31. december)

## Forstædernes Ejendomsaktieselskab



Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. april 2020

***Dirigent***

---

Nicolai Pilehave

## Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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	2019	2018	2017	2016	2015
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	35.981	35.682	35.998	34.583	35.906
Resultat af primær drift	76.076	82.828	39.259	-2.877	37.045
Resultat af finansielle poster	-133	377	83	105	253
Årets resultat	75.944	83.206	39.342	-2.772	37.298
Investering i materielle anlægsaktiver	6.464	5.075	8.205	6.421	7.736
Egenkapital	688.487	612.544	584.338	564.996	503.689
Balancesum	712.774	636.564	608.462	590.183	590.159

### Nøgletal i %

Afkastgrad	11,5	13,9	6,9	-0,5	5,4
Ejendomsinvesteringsgrad	96,9	97,4	91,4	96,7	98,6
Egenkapitalandel	96,6	96,2	96,0	95,7	85,3
Egenkapitalens forrentning	11,7	13,9	6,8	-0,5	6,0

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

### Årets resultat

Selskabets resultat for 2019 viser et overskud på 75.944 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- 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). 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 2019 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.

### Begivenheder 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 11. marts 2020

Direktionen:

---

Michael Nellemann Pedersen  
Direktør

Hellerup, den 11. marts 2020

Bestyrelsen:

---

Jon Steingrim Johnsen  
Formand

---

Annegrete Birck Jakobsen

---

Michael Nellemann Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Forstædernes Ejendomsaktieselskab

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Forstædernes Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ('regnskabet').

#### 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 regnskabet*. 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med regnskabet 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.

#### 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet for 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Årsrapport 2019

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 regnskabet, 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.
- 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 forsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet 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 regnskabet, 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.

København, den 11. marts 2020

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822

## Årsrapport 2019

### Resultatopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	35.981	35.682
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-21.794	-17.033
<b>Bruttoresultat</b>		<b>14.187</b>	<b>18.649</b>
Administrationsomkostninger	4	-2.524	-2.853
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	64.413	69.631
Resultat ved ejendomssalg		0	-2.599
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>76.076</b>	<b>82.828</b>
Finansielle indtægter		5	377
Finansielle omkostninger		-137	0
<b>Årets resultat</b>		<b>75.944</b>	<b>83.206</b>
<b>Der foreslås disponeret således:</b>			
Overført til overført resultat		75.944	
		<b>75.944</b>	

## Årsrapport 2019

### Balance

Alle beløb i tusinde kr.

#### Aktiver

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		690.877	620.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	5	<u>690.877</u>	<u>620.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>690.877</b></u>	<u><b>620.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos lejere		672	548
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		14.982	9.165
Andre tilgodehavender		6.235	6.842
Periodeafgrænsningsposter		0	1
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>21.889</u>	<u>16.557</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>7</u>	<u>7</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>21.897</b></u>	<u><b>16.564</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>712.774</b></u>	<u><b>636.564</b></u>



## Balance

Alle beløb i tusinde kr.

### Passiver

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		64.679	64.679
Overført resultat		623.808	547.865
<b>Egenkapital i alt</b>	6	<b><u>688.487</u></b>	<b><u>612.544</u></b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Lejedesposita		16.493	15.885
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	7	<b><u>16.493</u></b>	<b><u>15.885</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Anden gæld		7.793	8.136
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.793</u></b>	<b><u>8.136</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>24.287</u></b>	<b><u>24.021</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>712.774</u></b>	<b><u>636.564</u></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 2018.

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. Dagsværdiberegningen efter DCF-modellen (Discounted Cash Flow) tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en tiårig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres, samt en terminalværdi udover den 10 årige budgetperiode, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtægt er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet bygger på en individuel vurdering af den enkelte ejendom, herunder ejendomstype og anvendelsesmuligheder, beliggenhed, vedligeholdelsesstand, kontraktforhold, lejersammensætning, gendrejningsmuligheder, opdeling i ejerlejligheder, opførelsesår mv. Afkastkravet er fastsat ud fra en forventning om at ejendommene vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

## Årsrapport 2019

Diskonteringsfaktoren i budgetperioden for de enkelte ejendomme fastsættes til afkastprocenten korrigeret for den langsigtede inflation.

Værdireguleringer på investeringsejendomme indregnes over resultatopgørelsen.

### Likvider

Likvider omfatter indeståender i danske pengeinstitutter.

### 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 = Resultat af primær drift x 100 / Gns. materielle aktiver

Ejendomsinvesteringsgrad = Investeringsejendomme, ultimo x 100 / Balancesum, ultimo

Egenkapitalandel = Egenkapital, ultimo x 100 / Balancesum, ultimo

Egenkapitalens forrentning = Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

### Note 2

#### Lejeindtægter, investeringsejendomme

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beboelse	25.862	25.474
Erhverv	10.120	10.208
<b>Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>35.981</u></b>	<b><u>35.682</u></b>

**Note 3**

<b>Driftsomkostninger, investeringsejendomme</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Driftsomkostninger	12.804	6.514
Hensat til indvendig vedligeholdelse	976	980
Hensat til udvendig vedligeholdelse	4.612	4.536
Vedligeholdelse ud over hensat	2.630	4.845
Særindretning af erhvervslejemaal	766	44
Vedligeholdelse, indvendig	6	115
<b>Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt</b>	<b>21.794</b>	<b>17.033</b>

**Note 4**

<b>Administrationsomkostninger</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Administrationshonorar til PKA A/S	62	508
Revision	16	16
Øvrige administrationsomkostninger	2.445	2.329
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>2.524</b>	<b>2.853</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. 1.1.2019	154.705
Tilgang	6.464
Afgang	0
<b>Kostpris pr. 31.12.2019</b>	<b>161.170</b>
Værdireguleringer pr. 1.1.2019	465.295
Værdiregulering i året	64.413
<b>Værdiregulering pr. 31.12.2019</b>	<b>529.707</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019</b>	<b>690.877</b>

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 438.910 t. kr.

**Note 6**

**Egenkapital**

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital pr. 1.1.2019	64.679	547.865	612.544
Overført af årets resultat		75.944	75.944
<b>Egenkapital pr. 31.12.2019</b>	<b>64.679</b>	<b>623.808</b>	<b>688.487</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.

**Note 7**

**Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt 1.1.2019</b>	<b>Gæld i alt 31.12.2019</b>	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Lejedesposita	15.885	16.493	-	-
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.885</b>	<b>16.493</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 129.341 t. kr.

Selskabet har en verserende retssag om omkostningsfordeling med køberne af en ejendom. Kravet er opgjort til 5.750 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 2019 med en omkostning på 137 t. kr. mod en indtægt på 34 t. kr. i 2018.