

Regnskabsperiode 1. januar-31.december

pka



Sammen giver
vi mere tilbage

Årsrapport 2021

Forstædernes Ejendomsaktieselskab

Penneo dokumentnøgle: 0H7E6-JXA7HLMU54-7LYSV-T7FAC-EH6FH

Godkendt på selskabets generalforsamling d. 22. april 2022

Dirigent:

Nicolai Ørnstrup Pilehave

Indhold

Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Resultatopgørelse 1.1 – 31.12.2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

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 ejendommenes værdi gennem løbende vedligeholdelse.

Hovedtal	2021	2020	2019	2018	2017
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	37.395	35.781	35.981	35.682	35.998
Resultat af primær drift	97.445	-32.072	76.076	82.828	39.259
Resultat af finansielle poster	-51	157	-133	377	83
Årets resultat	97.394	-31.915	75.944	83.206	39.342
Investering i materielle anlægsaktiver	5.688	5.074	6.464	5.075	8.205
Egenkapital	733.966	656.572	688.487	612.544	584.338
Balancesum	759.750	681.138	712.774	636.564	608.462

Nøgletal i %

Afkastgrad	13,8	-4,7	11,5	13,9	6,9
Ejendomsinvesteringsgrad	97,9	96,3	96,9	97,4	91,4
Egenkapitalandel	96,6	96,4	96,6	96,2	96,0
Egenkapitalens forrentning	14,0	-4,7	11,7	13,9	6,8

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

Selskabets resultat for 2021 viser et overskud på 97.373 t. kr. Den samlede værdiregulering af ejendommene er positiv. Selskabets resultat eksklusive værdiregulering er i øvrigt i overensstemmelse med forventningerne.

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 erhvervsjendomme, hvorved risikoen for svigtende lejeindtægter er reduceret. Ejendommene vedligeholdes løbende, hvilket reducerer risikoen for pludseligt stigende vedligeholdelsesudgifter.

Markedsrisici

Selskabet måler ejendommenes dagsværdi til nutidsværdien af ejendommenes fremtidige pengestrømme og terminalværdier (DCF-metoden). Der er usikkerhed knyttet til skønnet for markedsværdien.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke optaget fremmedfinansiering, men har en forrentet mellemregning med moderselskabet. Renten fastsættes løbende på basis af CITA renten. 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 2021 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.

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 17. marts 2022

Direktion:

Michael Nellemann Pedersen

Direktør

Hellerup, den 17. marts 2022

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Forstædernes Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 væsentligt 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 regnskabet

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 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 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 regnskabet.

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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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 regnskabet 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 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 regnskabet 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.

København, den 17. marts 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen

statsautoriseret revisor

mne24822

Resultatopgørelse 1.1 – 31.12.2021

Alle beløb i tusinde kr.	Note	2021	2020
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	37.395	35.781
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-19.680	-24.938
Bruttoresultat		17.715	10.842
Administrationsomkostninger	4	-2.578	-2.855
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	82.286	-40.059
Resultat af primær drift		97.423	-32.072
Finansielle indtægter		64	282
Finansielle omkostninger		-114	-126
Årets resultat		97.373	-31.915
Der foreslås disponeret således:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		20.000	
Overført til overført resultat		77.373	
		97.373	

Balance pr. 31. december 2021

Aktiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	2021	2020
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		743.867	655.893
Materielle anlægsaktiver i alt	5	743.867	655.893
Anlægsaktiver i alt		743.867	655.893
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		27	1.033
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		9.600	17.668
Andre tilgodehavender		6.239	6.530
Periodeafgrænsningsposter		12	8
Tilgodehavender i alt		15.878	25.240
Likvide beholdninger		5	6
Omsætningsaktiver i alt		15.883	25.246
Aktiver i alt		759.750	681.138

Balance pr. 31. december 2021

Passiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	2021	2020
Egenkapital			
Selskabskapital		64.679	64.679
Overført resultat		649.266	571.893
Forslag til udbytte for regnskabsåret		20.000	20.000
Egenkapital i alt	6	733.945	656.572
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedesposita		16.954	16.530
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	16.954	16.530
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		0	126
Anden gæld		8.851	7.910
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.851	8.036
Gældsforpligtelser i alt		25.805	24.566
Passiver i alt		759.750	681.138
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2021	64.679	571.893	20.000	656.572
Udbetalt udbytte			-20.000	-20.000
Overført af årets resultat		77.373		77.373
Forslag til udbytte for regnskabsåret			20.000	20.000
Egenkapital pr. 31.12.2021	64.679	649.266	20.000	733.945

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 2020.

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.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter.

Skat

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

Selskabet er omfattet af selskabsskatteovens 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.

Balance

Investeringsejendom

Investeringsejendommen 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 ejendommen, herunder ejendomsstype og anvendelsesmuligheder, beliggenhed, vedligeholdelsesstand, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, opdeling i ejerlejligheder, opførelses år mv. Afkastkravet er fastsat ud fra en forventning om at ejendommen vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

Diskonteringsfaktoren i budgetperioden for ejendommen fastsættes til afkastprocenten korrigeret for den langsigtede inflation.

Værdireguleringer på investeringsejendommen indregnes over resultatopgørelsen.

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning.

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	2021	2020
Beboelse	27.065	25.693
Erhverv	10.330	10.088
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	37.395	35.781

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme	2021	2020
Driftsomkostninger	9.412	6.712
Hensat til indvendig vedligeholdelse	448	437
Hensat til udvendig vedligeholdelse	2.477	2.296
Vedligeholdelse ud over hensat	7.089	15.737
Særindretning af erhvervslejemål	187	-628
Vedligeholdelse, indvendig	67	385
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	19.680	24.938

Note 4

Administrationsomkostninger	2021	2020
Administrationshonorar til PKA A/S	63	63
Lovpligtig revision	22	22
Øvrige administrationsomkostninger	2.494	2.771
Administrationsomkostninger i alt	2.578	2.855

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	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 1.1.2021	166.244
Tilgang	5.688
Kostpris pr. 31.12.2021	171.932
Værdireguleringer pr. 1.1.2021	489.649
Værdiregulering indregnet i resultatopførelse	82.286
Værdiregulering pr. 31.12.2021	571.935
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021	743.867

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

Note 6

Selskabskapital

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

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

Aktierne er udstedt i stk. á 1.000 kr.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Note 7	Gæld i alt	Gæld i alt	Afdrag	Restgæld
Langfristede gældsforpligtelser	1.1.2021	31.12.2021	første år	efter 5 år
Lejehdeposita	16.530	16.954	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.530	16.954	-	-

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 pensionsafkast-beskatningsloven (PAL) i modervirksomheden. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser for PAL beskatning, påhviler der selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på 139.014 t. kr.

Note 9

Nærtstående parter

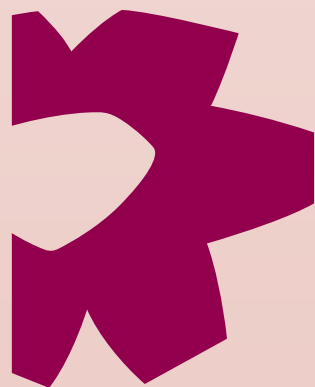
Selskabet har udover direktion og bestyrelse følgende nærtstående parter:

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

Selskabet har et forrentet lånemellemværende på markedsmæssige vilkår med A/S Kjøbenhavns Ejendomsselskab.

Renten af mellemværendet indgår i 2021 med en omkostning på 71 t. kr. mod en omkostning på 106 t. kr. i 2020.

pka



Tuborg Boulevard 3
2900 Hellerup
Cvr-nr. 51 51 86 16

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Nellemann Pedersen

Direktør

Serienummer: CVR:16376191-RID:94319496

IP: 148.64.xxx.xxx

2022-03-17 10:09:44 UTC

NEM ID 

Michael Nellemann Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:16376191-RID:94319496

IP: 148.64.xxx.xxx

2022-03-17 10:11:49 UTC

NEM ID 

Annegrete Birck Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:16265845-RID:54984577

IP: 148.64.xxx.xxx

2022-03-17 10:17:48 UTC

NEM ID 

Jon Steingrim Johnsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9802-2002-2-085885349724

IP: 2.108.xxx.xxx

2022-03-18 07:30:12 UTC

NEM ID 

Per Rolf Larssen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:64633997

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-03-18 07:57:48 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0H7E6-JXA7HLMU54-7LYSV-T7FAC-EH6FH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>