

Ejendomsaktieselskabet "Ved Boldparken"

c/o DEAS A/S
Dirch Passers Alle 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 64044117

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. marts 2016

Morten Østrup Møller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ejendomsaktieselskabet "Ved Boldparken"

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet "Ved Boldparken".

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2016

Direktion

Morten Østrup Møller

Bestyrelse

Professor dr. scient. Flemming
Besenbacher
Formand

Professor cand. oecon. Nina
Smith

Professor dr. med. Søren-Peter
Olesen

Ejendomsaktieselskabet "Ved Boldparken"

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet "Ved Boldparken"

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet "Ved Boldparken" for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

København, den 16. marts 2016

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30700228

Anders Stig Lauritsen
Statsautoriseret revisor

Ejendomsaktieselskabet "Ved Boldparken"

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsaktieselskabet "Ved Boldparken" c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
Telefax	70302021
CVR-nr.	64044117
Stiftelsesdato	26. august 1936
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Professor dr. scient. Flemming Besenbacher, Formand Professor cand. oecon. Nina Smith Professor dr. med. Søren-Peter Olesen
Direktion	Morten Østrup Møller
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab CVR-nr. 30700228 Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 16. marts 2016, hos Carlsbergfondet, H.C. Andersens Boulevard 35, 1553 København V.

Ejendomsaktieselskabet "Ved Boldparken"

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet "Ved Boldparken" for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Husleje indregnes på opkrævningstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret (periodisering).

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Carlsberg-koncernens danske dattervirksomheder.

Søsterselskabet Carlsberg A/S er administrationselskab for sambeskatningen af Carlsberg-koncernen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles (fuld fordeling) ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunne anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattepligtigt overskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

I henhold til Selskabsskattelovens § 3, stk. 4 har selskabet skattemæssigt fradrag for foretagne udlodninger til selskabets moderfond, Carlsbergfondet. Dette betyder, at årets skattepligtige positive indkomst kan reduceres ved at foretage udlodning med et beløb svarende til årets skattepligtige indkomst.

Ejendomsaktieselskabet "Ved Boldparken"

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 investeringsejendommens forventede fremtidige afkast.

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "reparation og vedligeholdelse".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Værdiregulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi"

Driftsmidler

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmidler og inventar 5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi på balancedagen. Realiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles selskabets hæftelse overfor skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavender hos eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtigelser.

Ejendomsaktieselskabet "Ved Boldparken"

Anvendt regnskabspraksis

Da selskabet i henhold til Selskabsskattelovens § 3, stk. 4 kan få skattemæssigt fradrag for udbytter til moderselskabet, kan selskabet eliminere positiv skattepligtig indkomst ved at foretage udlodning. Det er ledelsens hensigt fortsat at udlodde udbytte svarende til årets skattepligtige indkomst. Dette medfører således, at eventuelle udskudte skatteforpligtelser ikke vil komme til beskatning. På baggrund heraf indregnes der ikke udskudte skatteforpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser som omfatter leverandørgæld, anden gæld, periodeafgrænsningsposter herunder deposita og forudbetalt leje, samt gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Ejendomsaktieselskabet "Ved Boldparken"

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Huslejeindtægter		15.445.038	13.997.435
Værdiregulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi		200.912.585	-840.326
Skatter og afgifter		-1.541.053	-1.505.598
Forsikringer og abonnementer		-571.904	-581.694
El og vand mm		-1.239.269	-1.291.457
Reparation og vedligeholdelse		-3.175.756	-4.323.328
Renholdelse		-504.062	-570.237
Administration		-1.124.565	-1.147.616
Lønninger	1	-592.139	-597.860
Afskrivninger		-80.997	-96.673
Resultat før finansielle poster		207.527.878	3.042.646
Finansielle indtægter	2	1.560.143	821.342
Finansielle omkostninger	3	-4.823.281	-456.454
Resultat før skat		204.264.740	3.407.534
Skat af årets resultat	4	3.357.295	821.377
Årets resultat		207.622.035	4.228.911
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		207.622.035	4.228.911
		207.622.035	4.228.911

Ejendomsaktieselskabet "Ved Boldparken"

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Driftsmidler	5	249.628	330.625
Investeringsjendomme	6	387.448.462	185.339.000
Materielle anlægsaktiver		387.698.090	185.669.625
Finansielle anlægsaktiver			
Indestående i Grundejernes Investeringsfond § 18 b		5.874.067	7.393.350
Finansielle anlægsaktiver		5.874.067	7.393.350
Anlægsaktiver		393.572.157	193.062.975
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder		18.971.606	3.233.368
Mellemregning med DEAS A/S		0	3.856
Andre tilgodehavender		99.932	47.141
Periodeafgrænsningsposter		33.452	1.621
Tilgodehavender		19.104.990	3.285.986
Værdipapirer		79.066.304	6.058.528
Værdipapirer		79.066.304	6.058.528
Likvide beholdninger		4.276.556	93.556.620
Omsætningsaktiver		102.447.850	102.901.134
Aktiver		496.020.007	295.964.109

Ejendomsaktieselskabet "Ved Boldparken"

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital		750.000	750.000
Overført resultat		384.855.996	177.233.961
Egenkapital	7	385.605.996	177.983.961
Hensatte forpligtelser			
Indvendig vedligeholdelse	8	6.175.703	6.078.936
Hensatte forpligtelser		6.175.703	6.078.936
Gæld til realkreditinstitutter	9	93.488.672	100.192.026
Langfristede gældsforpligtelser		93.488.672	100.192.026
Gæld til realkreditinstitutter	9	2.396.498	2.481.120
Leverandører af varer og tjenesteydelser		245.422	1.477.692
Gæld til tilknyttede virksomheder		617.563	602.500
Anden gæld		3.984.320	3.864.342
Periodeafgrænsningsposter		3.505.833	3.283.532
Kortfristede gældsforpligtelser		10.749.636	11.709.186
Gældsforpligtelser		104.238.308	111.901.212
Passiver		496.020.007	295.964.109
Eventualforpligtelser	10		
Virksomhedens formål	11		

Ejendomsaktieselskabet "Ved Boldparken"

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	583.110	588.137
Omkostninger til social sikring	9.029	9.723
	592.139	597.860
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	213.239	8.368
Renter Grundejernes Investeringsfond	96.557	114.023
Obligationsrenter	1.192.703	690.297
Andre renter	57.644	8.654
	1.560.143	821.342
3. Finansielle omkostninger		
Værdiregulering på værdipapirer	1.836.224	260.540
Prioritetsrenter	2.950.475	193.366
Renter tilknyttede virksomheder	15.063	2.500
Andre renter	21.519	48
	4.823.281	456.454
4. Skat af årets resultat		
Reg. til skat tidligere år	-3.357.295	-821.377
	-3.357.295	-821.377
Der påhviler ikke selskabet udskudt skat, jf. anvendt regnskabspraksis.		
5. Driftsmidler		
Driftsmidler		
Kostpris 1. januar	1.242.481	1.242.481
	1.242.481	1.242.481
Ned- og afskrivninger 1. januar	-911.856	-815.183
Afskrivninger	-80.997	-96.673
	-992.853	-911.856
Regnskabsmæssig værdi 31. december	249.628	330.625

Ejendomsaktieselskabet "Ved Boldparken"

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
6. Investeringsejendomme		
Kostpris	83.891.378	65.509.354
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.503.733	18.382.024
Kostpris ultimo	89.395.111	83.891.378
Dagsværdireguleringer primo	101.447.622	99.080.821
Årets værdiregulering	196.605.729	2.366.801
Dagsværdireguleringer ultimo	298.053.351	101.447.622
Regnskabsmæssig værdi ultimo	387.448.462	185.339.000

Afkastkrav ved værdiansættelse: 1,78 %

Afkastprocenten er fastsat med baggrund i ejendommens nuværende lejeniveau, som er lavere end markedslejen.

Beliggenhed: Frederiksberg

Antal kvadratmeter: 23.225

Karakteristika: Bolig og erhverv

Udlejningsgrad pr. 31. december 2015: 98 %

Modtagne sikkerheder: Forudbetalt leje og deposita

Følsomhedsanalyse, fald i værdi ved 0,25% points stigning i afkast: 47 mio. kr.

7. Egenkapital

	1. januar	Udbytte	Forslag til årets resultat- disponering	31. december
Aktiekapital	750.000			750.000
Overført resultat	177.233.961		207.622.035	384.855.996
	177.983.961		207.622.035	385.605.996

Aktiekapital

Der har ikke de seneste 5 år været bevægelser på aktiekapitalen.

Aktiekapitalen består af 60 aktier á nominel 5.000 kr., 49 aktier á nominel 1.000 kr., 2 aktier á nominel 500 kr., 51 aktier á nominel 5.000 kr., 45 aktier á nominel 1.000 kr. samt 1 aktie á nominel 100.000 kr.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejer af minimum 5% af stemmerne, eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Carlsbergfondet

H.C. Anders Boulevard 35

1553 København V

Ejendomsaktieselskabet "Ved Boldparken"

Noter

2015
kr. 2014
kr.

8. Indvendig vedligeholdelse

Lov om leje, §22:

Saldo indvendig vedligeholdelse - primo	6.078.936	6.340.785
Hensættelse i regnskabsåret	976.714	954.512
Forbrug indvendig vedligeholdelse	-879.947	-1.216.361
Hensættelse 31. december	6.175.703	6.078.936

9. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	93.488.672	2.396.498	87.750.169
	93.488.672	2.396.498	87.750.169

10. Eventualforpligtelser

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18:

Hensættelser 1. januar	0	0
Årets hensættelser	1.950.900	1.927.675
Afholdte omkostninger	-3.175.756	-4.323.328
Afholdte omkostninger, der ikke fradrages vedligeholdelseskontiene	0	0
Afholdte omkostninger, regnskabsmæssigt aktiveret	0	-977.691
Overført til § 18 b	1.224.856	3.373.344
	0	0

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18 b:

Bindingspligt 1. januar

Bindingspligt 1. januar	5.777.508	7.279.325
Renter	96.557	114.023
Årets hensættelser	1.780.096	1.757.504
Overført fra §18	-1.224.856	-3.373.344
	6.429.305	5.777.508

Der skal bindes kr. 555.240 til Grundejernes Investeringsfond.

Selskabet er sambeskattet med administrationsselskabet Carlsberg A/S. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen.

Prioritetsgæld på ialt 100.885 tkr. er sikret ved pant i ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 393.688 tkr.

11. Virksomhedens formål

Selskabets aktivitet er at eje og administrere fast ejendom. Selskabets hensigt er at opretholde ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.