

A/S Kalkværksgrundene

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 66345815

Årsrapport for 2018

118. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. februar 2019

Inge Leth
Dirigent

A/S Kalkværksgrundene

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Noter	13

A/S Kalkværksgrundene

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	A/S Kalkværksgrundene Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
Telefax	70 30 20 21 (administrator)
CVR-nr.	66345815
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Bestyrelse	Søren Kolbye Sørensen, Formand Mikkel Svenstrup Mads Janus Stougaard
Direktion	Erik Veedfald, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

A/S Kalkværksgrundene

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for A/S Kalkværksgrundene.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21. februar 2019

Direktion

Erik Veedfald
Direktør

Bestyrelse

Søren Kolbye Sørensen
Formand

Mikkel Svenstrup

Mads Janus Stougaard

A/S Kalkværksgrundene

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S Kalkværksgrundene

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Kalkværksgrundene for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 udarbejdelsen 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 revisionen 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. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 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.

A/S Kalkværksgrundene

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en 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 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.

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 væsentligt 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.

Frederiksberg, den 21. februar 2019

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
mne16615

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

A/S Kalkværksgrundene

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i investeringsejendomme, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme. Investeringerne foretages gennem datterselskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 116.791.372, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 772.433.218, og en egenkapital på kr. 688.971.598.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

A/S Kalkværksgrundene

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre eksterne omkostninger	1	-187.918	-52.521
Bruttoresultat		-187.918	-52.521
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	118.707.946	103.791.452
Finansielle omkostninger	3	-1.728.656	-2.463.756
Resultat før skat		116.791.372	101.275.175
Årets resultat		116.791.372	101.275.175
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		84.592.846	76.291.452
Overført resultat		32.198.526	24.983.723
Resultatdisponering		116.791.372	101.275.175

A/S Kalkværksgrundene

Balance pr. 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2, 5	766.470.300	681.877.454
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	500.000	500.000
Finansielle anlægsaktiver		766.970.300	682.377.454
Anlægsaktiver		766.970.300	682.377.454
Likvide beholdninger		5.462.918	0
Omsætningsaktiver		5.462.918	0
Aktiver		772.433.218	682.377.454

A/S Kalkværksgrundene

Balance pr. 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		672.028.721	587.435.875
Overført resultat		15.942.877	-16.255.649
Egenkapital	7	<u>688.971.598</u>	<u>572.180.226</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	83.417.646	106.008.499
Langfristede gældsforpligtelser		<u>83.417.646</u>	<u>106.008.499</u>
Gæld til kreditinstitutter		0	4.014.551
Anden gæld		43.974	174.178
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>43.974</u>	<u>4.188.729</u>
Gældsforpligtelser		<u>83.461.620</u>	<u>110.197.228</u>
Passiver		<u>772.433.218</u>	<u>682.377.454</u>
Eventualforpligtelser	8		

A/S Kalkværksgrundene

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabsklasse

Årsrapporten for A/S Kalkværksgrundene for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

Der aflægges ikke koncernregnskab i henhold til ÅRL § 110. Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheders resultat indregnes efter skat som primær indtægt.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi (equity metoden).

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres via resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode efter fradrag af eventuel afskrivning på concerngoodwill.

A/S Kalkværksgrundene

Anvendt regnskabspraksis

Den i de tilknyttede virksomheders anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis.

Tilgodehavende i tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, som helhed ejes af PAL pligtige.

Gældsforpligtelser

Øvrig gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

A/S Kalkværksgrundene

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2018	2017
Kostpris primo	94.441.578	94.441.578
Kostpris ultimo	94.441.578	94.441.578
Opskrivninger primo	587.435.876	511.144.424
Modtaget udbytte	-34.115.100	-27.500.000
Opskriving i året	118.707.946	103.791.452
Opskrivninger ultimo	672.028.722	587.435.876
Regnskabsmæssig værdi ultimo	766.470.300	681.877.454

3. Finansielle omkostninger

	2018	2017
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-1.702.780	-2.448.751
Renteomkostninger, kreditinstitutter	-25.876	-15.005
	-1.728.656	-2.463.756

4. Selskabsskat

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige.

5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet 1911 A/S	Frederiksberg	100,00	21.000.113	2.124.136
Boligselskabet Øresund A/S	Frederiksberg	100,00	598.466.973	91.751.847
Ejendomsselskabet Dalva A/S	Frederiksberg	100,00	37.751.680	6.512.373
Ejendomsselskabet Røgerigården A/S	Frederiksberg	100,00	84.850.239	15.051.367
Ejendomsselskabet Frederiksborggade 4-6/Rosenborggade 2 A/S	Frederiksberg	100,00	24.292.177	3.518.453
Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 P/S	Frederiksberg	100,00	109.118	-250.230
			766.470.300	118.707.946

For Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 P/S foreligger der ikke en godkendt årsrapport for 2018 på tidspunktet for aflæggelse af dette regnskab. Tallene, som er oplyst i noten, er for 2018, som de foreligger pr. 31.12.18.

A/S Kalkværksgrundene

Noter

6. Nærtstående parter

	2018	2017
Tilgodehavende udbytte	500.000	500.000
Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, langfristet gæld	-83.417.646	-106.008.499
	-82.917.646	-105.508.499

Renteomkostningerne på ovennævnte gæld:

Renteomkostninger, Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	-1.702.780	-2.448.751
	-1.702.780	-2.448.751

Selskabet er 100% ejet af Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Juristernes og Økonomernes Pensionskasse har til hensigt at tilsikre, at likviditeten i ejendomselskaberne er tilstrækkelig til at opfylde selskabernes forpligtelser.

7. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	1.000.000	587.435.875	-16.255.649	572.180.226
Forslag til årets resultatdisponering	0	84.592.846	32.198.526	116.791.372
Egenkapital ultimo	1.000.000	672.028.721	15.942.877	688.971.598

Virksomhedskapitalen består af 1 aktie á kr. 1.000.000.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

8. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabets datterselskaber siden 2010 er omfattede af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3a for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige. Såfremt datterselskaberne ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile datterselskaberne en samlet skatteforpligtelse på 119,5 mio. kr. Som følge af at selskabet er et moderselskab vil den samlede skatteforpligtelse have påvirkning på indregning af resultatandelene i selskabet, såfremt datterselskaberne ikke længere påfylder betingelserne.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen