

A/S Kalkværksgrundene

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 66345815

Årsrapport for 2019

119. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. februar 2020

Inge Ieth
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 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Søren Kolbye Sørensen, Formand Mikkel Svenstrup Mads Janus Stougaard
Direktion	Erik Veedfald, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

A/S Kalkværksgrundene

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. februar 2020

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 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 20. februar 2020

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 aktivitet består i investering i investeringsejendomme gennem dattervirksomheder. Dattervirksomheder forestår driften af ejendommene, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. -61.986.313, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 687.485.234, og en egenkapital på kr. 626.985.285.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Som følge af de igangværende politiske forhandlinger om ændringer af centrale dele af lejelovgivningen for ældre boligejendomme og den usikkerhed det skaber for værdiansættelsen af denne type ejendomme er der i værdiansættelsen af datterselskabernes ejendomme skønsmæssigt taget højde for værdipåvirkninger af sådanne mulige indgreb.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Primo marts 2020 vil der blive foretaget en ekstraordinær udlodning af salgsprovenu fra salg af ejendomme i datterselskaber.

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

A/S Kalkværksgrundene

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre eksterne omkostninger	2	-452.978	-187.918
Bruttoresultat		-452.978	-187.918
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	-60.342.694	118.707.946
Finansielle omkostninger	4	-1.190.641	-1.728.656
Resultat før skat		-61.986.313	116.791.372
Selskabsskat	5	0	0
Årets resultat		-61.986.313	116.791.372
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-81.441.815	84.592.846
Overført resultat		19.455.502	32.198.526
Resultatdisponering		-61.986.313	116.791.372

A/S Kalkværksgrundene

Balance pr. 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 6	682.528.484	766.470.300
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7	4.895.853	5.962.918
Finansielle anlægsaktiver		687.424.337	772.433.218
Anlægsaktiver		687.424.337	772.433.218
Andre tilgodehavender		60.897	0
Tilgodehavender		60.897	0
Omsætningsaktiver		60.897	0
Aktiver		687.485.234	772.433.218

A/S Kalkværksgrundene

Balance pr. 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		590.586.906	672.028.721
Overført resultat		35.398.379	15.942.877
Egenkapital	8	<u>626.985.285</u>	<u>688.971.598</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	60.417.646	83.417.646
Langfristede gældsforpligtelser		<u>60.417.646</u>	<u>83.417.646</u>
Anden gæld		82.303	43.974
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>82.303</u>	<u>43.974</u>
Gældsforpligtelser		<u>60.499.949</u>	<u>83.461.620</u>
Passiver		<u>687.485.234</u>	<u>772.433.218</u>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	9		

A/S Kalkværksgrundene

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for A/S Kalkværksgrundene for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Klassifikationen af likvide beholdninger, der administreres af andre koncernselskaber, er ændret fra likvide beholdning til tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder. Sammenligningstal er tilpasset. Ændringen har ingen effekt for resultat, balancesum eller egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis er derudover uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskab

Der aflægges ikke koncernregnskab i henhold til ÅRL § 110. Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, 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 i resultatopgørelsen alle 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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 poster

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

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 koncerngoodwill.

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

A/S Kalkværksgrundene

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

Egenkapital

Såfremt der foreslåes udbytte for regnskabsåret, vises det som 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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

A/S Kalkværksgrundene

Noter

1. Usikkerhed om indregning og måling

Som følge af de igangværende politiske forhandlinger om ændringer af centrale dele af lejelovgivningen for ældre boligejendomme og den usikkerhed det skaber for værdiansættelsen af denne type ejendomme er der i værdiansættelsen af datterselskabernes ejendomme skønsmæssigt taget højde for værdipåvirkninger af sådanne mulige indgreb.

2. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

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

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2019	2018
Kostpris primo	94.441.578	94.441.578
Afgang i årets løb	-2.500.000	0
Kostpris ultimo	91.941.578	94.441.578
Opskrivninger primo	672.028.722	587.435.876
Modtaget udbytte	-23.500.000	-34.115.100
Opskrivning i året	-60.342.694	118.707.946
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	2.400.878	0
Opskrivninger ultimo	590.586.906	672.028.722
Regnskabsmæssig værdi ultimo	682.528.484	766.470.300

Som følge af de igangværende politiske forhandlinger om ændringer af centrale dele af lejelovgivningen for ældre boligejendomme og den usikkerhed det skaber for værdiansættelsen af denne type ejendomme er der i værdiansættelsen af datterselskabernes ejendomme skønsmæssigt taget højde for værdipåvirkninger af sådanne mulige indgreb.

4. Finansielle omkostninger

	2019	2018
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-1.178.796	-1.702.780
Renteomkostninger, kreditinstitutter	-11.845	-25.876
	-1.190.641	-1.728.656

5. 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.

A/S Kalkværksgrundene

Noter

6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet 1911 A/S	Frederiksberg	100,00	27.922.030	6.921.918
Boligselskabet Øresund A/S	Frederiksberg	100,00	533.518.870	-64.948.104
Ejendomsselskabet Dalva A/S	Frederiksberg	100,00	41.158.434	3.406.755
Ejendomsselskabet Røgerigården A/S	Frederiksberg	100,00	78.794.440	-6.055.798
Ejendomsselskabet Frederiksborggade 4-6/Rosenborggade 2 P/S	Frederiksberg	100,00	1.134.710	342.533
Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 P/S	Frederiksberg	100,00	0	-9.998
			682.528.484	-60.342.694

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 P/S er i 2019 lukket ved betalingserklæring. Der er derfor ingen egenkapital og resultatet er kommet ved lukning.

7. Nærtstående parter

	2019	2018
P+, Pensionskassen for Akademikere, gæld	-60.417.646	-83.417.646
Udbytte, tilgodehavende	0	500.000
Indest. som P+, Pensionskassen for Akademikere kan disponere over	4.895.853	5.462.918
	-55.521.793	-77.454.728

Renter på ovennævnte gæld/tilgodehavender:

Renteomkostninger, P+, Pensionskassen for Akademikere	-1.178.796	-1.702.780
	-1.178.796	-1.702.780

Selskabet er 100% ejet af P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

8. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	1.000.000	672.028.721	15.942.877	688.971.598
Årets resultat	0	-81.441.815	19.455.502	-61.986.313
Egenkapital ultimo	1.000.000	590.586.906	35.398.379	626.985.285

Virksomhedskapitalen består af 1 aktie á kr. 1.000.000.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

A/S Kalkværksgrundene

Noter

9. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabets datterselskab siden 2010 er omfattede af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3a for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige. Såfremt datterselskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile datterselskabet en samlet skatteforpligtelse på t.kr. 105.686. Som følge af at selskabet er et moderselskab vil den samlede skatteforpligtelse have påvirkning på indregning af resultatandelene i selskabet, såfremt datterselskabet ikke længere påfylder betingelserne.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen