

Ejendomsselskabet 1911 A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 66346528

Årsrapport for 2017

107. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. februar 2018

Inge Leth
Dirigent

Ejendomsselskabet 1911 A/S

Indholdsfortegnelse

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

Ejendomsselskabet 1911 A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet 1911 A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
Telefax	70 30 20 21 (administrator)
CVR-nr.	66346528
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemstedskommune	Frederiksberg
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

Ejendomsselskabet 1911 A/S

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet 1911 A/S.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. februar 2018

Direktion

Erik Veedfald
Direktør

Bestyrelse

Søren Kolbye Sørensen
Formand

Mikkel Svenstrup

Mads Janus Stougaard

Ejendomsselskabet 1911 A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet 1911 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet 1911 A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

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 28. februar 2018

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16615

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34495

Ejendomsselskabet 1911 A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i investeringsejendomme, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2017 blev et overskud på 3.946 t. kr. mod et overskud i 2016 på 6.891 t. kr. Årets forrentning af egenkapitalen udgør 9,4%.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Udlejningen har i lighed med tidligere år været på et stabilt niveau, og resultatet af udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

Herudover er årets resultat påvirket af reguleringen af ejendommene til dagsværdi. Ejendommene er værdiansat efter DCF-metoden.

Risiko

Risikoen ved investering i og drift af ejendomme må anses for relativt begrænset, da der overvejende er tale om ejendomme med stabile boliglejere.

Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden 31. december 2017 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Forventninger til fremtiden

Resultat før værdiregulering forventes at ligge på et stabilt niveau. Resultatet vil kunne være påvirket af planlagte vedligeholdelsesudgifter. Værdiregulering af ejendomme vil afhænge af den generelle økonomiske udvikling.

Det fortsat lave renteniveau bidrager til at stabilisere ejendomsmarkedet for især velbeliggende ejendomme. Stigende købsinteresse fra bl.a. udenlandske investorer, danske institutionelle investorer og private investorer har bidraget til øget omsætning af ejendomme, og der synes også fremover at være generel god investorinteresse, hvilket har bidraget til højere værdiansættelse af ejendomme med god beliggenhed.

Ejendomsselskabet 1911 A/S

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Lejeindtægter		2.811.355	2.742.000
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-1.796.222</u>	<u>-2.200.837</u>
Bruttoresultat		<u>1.015.133</u>	<u>541.163</u>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		<u>3.070.982</u>	<u>6.460.091</u>
Driftsresultat		<u>4.086.115</u>	<u>7.001.254</u>
Finansielle poster, netto	2	<u>-140.100</u>	<u>-110.048</u>
Resultat før skat		<u>3.946.015</u>	<u>6.891.206</u>
Selskabsskat	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>3.946.015</u>	<u>6.891.206</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.946.015</u>	<u>6.891.206</u>
Resultatdisponering		<u>3.946.015</u>	<u>6.891.206</u>

Ejendomsselskabet 1911 A/S

Balance pr. 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	56.973.060	52.132.331
Materielle anlægsaktiver		56.973.060	52.132.331
Anlægsaktiver		56.973.060	52.132.331
Andre tilgodehavender		7.204	28.312
Tilgodehavender		7.204	28.312
Omsætningsaktiver		7.204	28.312
Aktiver		56.980.264	52.160.643

Ejendomsselskabet 1911 A/S

Balance pr. 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		800.000	800.000
Overført resultat		43.191.076	39.745.061
Egenkapital	5	43.991.076	40.545.061
Depositum		1.340.291	1.165.247
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	7.899.898	7.460.000
Langfristede gældsforpligtelser		9.240.189	8.625.247
Gæld til banker		2.827.274	1.935.343
Anden gæld		149.429	260.543
Vedligeholdelse i investeringsejendomme		772.296	794.449
Kortfristede gældsforpligtelser		3.748.999	2.990.335
Gældsforpligtelser		12.989.188	11.615.582
Passiver		56.980.264	52.160.643
Eventualforpligtelser og panthæftelser	7		

Ejendomsselskabet 1911 A/S

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet 1911 A/S for 2017 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til regnskabsaflæggelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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

Ejendomsselskabet 1911 A/S

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforskel til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

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.

Andre tilgodehavender

I overensstemmelse med reglerne om udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme er der bundet et beløb på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Boligreguleringslovens §18b. Indeståendet i Grundejernes Investeringsfond måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis modsvarer nominel værdi. Indeståendet frigives i takt med afholdelse af udvendige vedligeholdelsesudgifter efter nærmere regler i boliglovgivningen.

Hvis Grundejernes Investeringsfond optræder i regnskabet, vil indeståendet være at finde i denne post tillige med andre tilgodehavender.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises 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.

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 nominel værdi.

Forpligtelserne vil være og finde i posten "Vedligeholdelse i investeringsejendomme", såfremt der skal fremgå sådanne i regnskabet.

Koncernregnskab

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed

Ejendomsselskabet 1911 A/S

Anvendt regnskabspraksis

Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Ejendomsselskabet 1911 A/S

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Som et led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt kr. 122.924 til viceværter m.fl.

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

2. Finansielle poster, netto

	2017	2016
Renteindtægter	38.991	53.020
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-165.775	-149.163
Andre renteomkostninger	-13.316	-13.905
	-140.100	-110.048

3. 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.

4. Investeringsejendomme

Boligejendomme		
Kostpris primo	17.538.292	17.265.052
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.769.747	273.240
Kostpris ultimo	19.308.039	17.538.292
Dagsværdireguleringer primo	34.594.039	28.133.948
Årets reguleringer	3.070.982	6.460.091
Dagsværdireguleringer ultimo	37.665.021	34.594.039
Regnskabsmæssig værdi ultimo	56.973.060	52.132.331
Afkastkrav i procent	-	2,63-3,15
Diskonteringsrente i procent	3,50-3,90	-

Ejendomsselskabet 1911 A/S

Noter

5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	800.000	39.745.061	40.545.061
Udbetalt udbytte fra sidste år	0	-500.000	-500.000
Forslag til årets resultatdisponering	0	3.946.015	3.946.015
Egenkapital ultimo	800.000	43.191.076	43.991.076

Selskabskapitalen består af 1 aktie á kr. 800.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

6. Nærtstående parter

Gæld til:

	2017	2016
Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	7.399.898	7.460.000
A/S Kalkværksgrundene, skyldigt udbytte	500.000	0
I alt	7.899.898	7.460.000

Renteomkostningerne på ovennævnte gæld:

Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	165.775	149.163
I alt	165.775	149.163

Gælden forfalder udover 5 år.

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af A/S Kalkværksgrundene, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, som er et 100% ejet datterselskab af Juristernes og Økonomernes Pensionskasse.

7. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3 A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet en skatteforpligtelse på 8,3 mio.kr.

Sikkerhedsstillelser: Der er tinglyst realkredithæftelser på 5.901 t.kr.
Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen
Leje- og leasingforpligtelser: Ingen