

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 17262785

Årsrapport for 2013

103. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. februar 2014

René Medom Lauritsen
Dirigent

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 5. februar 2014

Direktion

Erik Veedfald
Direktør

Bestyrelse

Torben Visholm
Formand

Mads Stougaard

Erik Veedfald

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 5. februar 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Gunslev
Statsautoriseret revisor

Lisbet Kragelund
Statsautoriseret revisor

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
Telefax	70 30 20 21 (administrator)
CVR-nr.	17262785
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Torben Visholm, Formand Mads Stougaard Erik Veedfald
Direktion	Erik Veedfald, Direktør
Revisor	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift af ejendomme i selskabet, hvilket indebærer vedligeholdelse, udvikling og udlejning.

Årets resultat

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Risiko

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

Forventninger til fremtiden

Resultat før værdiregulering forventes at ligge på et stabilt niveau. Værdiregulering af ejendomme vil afhænge af den generelle økonomiske udvikling.

Det fortsatte lave renteniveau bidrager fortsat til at stabilisere ejendomsmarkedet for især velbeliggende ejendomme. Stigende købsinteresse for bl.a. udenlandske investorer har bidraget til forøget omsætning af ejendomme, og der synes også fremover at være generel god købsinteresse.

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S for 2013 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommens forventede fremtidige afkast.

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

Op- og nedskrivninger 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.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond

I overensstemmelse med reglerne om udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme er der bundet et beløb på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Boligreguleringslovens §18b.

Indståendet i Grundejernes Investeringsfond måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis modsvarer nominel værdi. Indståendet frigives i takt med afholdelse af udvendige vedligeholdelsesudgifter efter nærmere regler i boliglovgivningen.

Indståendet vil være og finde i posten "Andre tilgodehavender", såfremt der indestår midler i Grundejernes Investeringsfond.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Selskabet er omfattet af reglerne om fritagelse for selskabsskat for ejendomsdatterselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige, hvorefter der ikke er beregnet selskabsskat.

Gældsforpligtelser

Forpligtelser såsom prioritetsgæld, der er forbundne med investeringsejendomme, måles til dagsværdi. Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S**Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013**

	Note	2013	2012
Lejeindtægter		1.055.093	1.018.529
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-437.236</u>	<u>-1.006.604</u>
Resultat før værdiregulering af ejendomme		617.857	11.925
Værdiregulering af investeringsejendomme		<u>-1.463.820</u>	<u>641.000</u>
Resultat før finansielle poster		-845.963	652.925
Finansielle poster, netto	2	<u>-89.339</u>	<u>-70.032</u>
Resultat før skat		-935.302	582.893
Selskabsskat	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-935.302</u>	<u>582.893</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-935.302</u>	<u>582.893</u>
		<u>-935.302</u>	<u>582.893</u>

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S**Balance 31. december 2013**

	Note	2013	2012
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>15.236.000</u>	<u>16.668.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>15.236.000</u>	<u>16.668.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.236.000</u>	<u>16.668.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>141.230</u>	<u>44.750</u>
Tilgodehavender i alt		<u>141.230</u>	<u>44.750</u>
Likvide beholdninger		<u>920.731</u>	<u>435.808</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.061.961</u>	<u>480.558</u>
Aktiver i alt		<u>16.297.961</u>	<u>17.148.558</u>

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S**Balance 31. december 2013**

	Note	2013	2012
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital		2.500.000	2.500.000
Overført resultat		9.548.292	10.483.594
Forslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital i alt	5	12.048.292	12.983.594
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Depositum		525.812	513.306
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	3.380.000	3.380.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.905.812	3.893.306
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld		110.764	42.835
Vedligeholdelse i investeringsejendomme		233.093	228.823
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		343.857	271.658
Gældsforpligtelser i alt		4.249.669	4.164.964
Passiver i alt		16.297.961	17.148.558
Nærtstående parter	6		
Eventualforpligtelser og panthæftelser	7		

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S

Noter

2013

2012

1. Personalemkostninger

Som et led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt kr. 23.239 til viceværter m.fl.

Antal beskæftigede i året: 0

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion.

2. Finansielle poster, netto

Renteindtægter	0	31.368
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-89.339	-101.400
	-89.339	-70.032

3. Selskabsskat

Selskabet omfattes af reglerne om fritagelse for selskabsskat for ejendomsdatterselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige, hvilket bl.a. forudsætter, at mindst 90% af aktiverne i gennemsnit over indkomståret er placeret i fast ejendom.

Såfremt disse regler ikke længere opfyldes, vil selskabet igen blive omfattet af selskabskattelovens regler, og den udskudte skat på forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier skal indregnes i balancen.

4. Investerings ejendomme

Boligejendomme		
Kostpris primo	7.243.174	7.243.174
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	31.820	0
Kostpris ultimo	7.274.994	7.243.174
Opskrivninger primo	9.424.826	8.783.826
Årets opskrivninger	0	641.000
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.463.820	0
Opskrivninger ultimo	7.961.006	9.424.826
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.236.000	16.668.000
Afkastkrav i procent	3,75	3,75

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S

Noter

2013

2012

5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	2.500.000	10.483.594	0	12.983.594
Forslag til årets resultatdisponering	0	-935.302	0	-935.302
Egenkapital ultimo	2.500.000	9.548.292	0	12.048.292

Selskabskapitalen består af 1 aktie á kr. 2.500.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

2013

2012

6. Nærtstående parter

Gæld til:

Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	3.380.000	3.380.000
I alt	3.380.000	3.380.000

Renteomkostningerne i 2013 på ovennævnte gæld:

Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	89.339	101.400
I alt	89.339	101.400

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 udskudt skat på 2,0 mio.kr.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen