

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 17262785

Årsrapport for 2014

104. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. februar 2015

René Medom Lauritsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16. februar 2015

Direktion

Erik Veedfald
Direktør

Bestyrelse

Torben Visholm
Formand

Mads Stougaard

Erik Veedfald

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren 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 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 16. februar 2015

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor

Allan Lunde Pedersen
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 2014 - 31. december 2014
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Torben Visholm, Formand Mads Stougaard Erik Veedfald
Direktion	Erik Veedfald, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

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 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 Dr. Abildgaards Allé 14 A/S

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S for 2014 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til regnskabsaflæggelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

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 investeringsejendommenes forventede fremtidige afkast.

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

Dagsværdireguleringer i forhold til ejendommenes 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

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

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 - 31. december**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Lejeindtægter		1.068.434	1.055.093
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-466.135</u>	<u>-437.236</u>
Resultat før værdiregulering af ejendomme		602.299	617.857
Værdiregulering af investeringsejendomme		<u>4.352.000</u>	<u>-1.463.820</u>
Resultat før finansielle poster		4.954.299	-845.963
Finansielle poster, netto	2	<u>-72.951</u>	<u>-89.339</u>
Resultat før skat		4.881.348	-935.302
Selskabsskat	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>4.881.348</u>	<u>-935.302</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.881.348</u>	<u>-935.302</u>
		<u>4.881.348</u>	<u>-935.302</u>

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S

Balance pr. 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>19.588.000</u>	<u>15.236.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>19.588.000</u>	<u>15.236.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>19.588.000</u>	<u>15.236.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>18.695</u>	<u>141.230</u>
Tilgodehavender i alt		<u>18.695</u>	<u>141.230</u>
Likvide beholdninger		<u>1.027.742</u>	<u>920.731</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.046.437</u>	<u>1.061.961</u>
Aktiver i alt		<u>20.634.437</u>	<u>16.297.961</u>

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

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital		2.500.000	2.500.000
Overført resultat		14.429.640	9.548.292
Forslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital i alt	5	16.929.640	12.048.292
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Depositum		528.550	525.812
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	2.880.000	3.380.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.408.550	3.905.812
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld		22.906	110.764
Vedligeholdelse i investeringsejendomme		273.341	233.093
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		296.247	343.857
Gældsforpligtelser i alt		3.704.797	4.249.669
Passiver i alt		20.634.437	16.297.961
Nærtstående parter	6		
Eventualforpligtelser og panthæftelser	7		

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S

Noter

2014

2013

1. Andre eksterne omkostninger

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

2. Finansielle poster, netto

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-72.951	-89.339
	<u>-72.951</u>	<u>-89.339</u>

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, som helhed ejes af PAL pligtige.

4. Investeringsejendomme

Boligejendomme		
Kostpris primo	7.274.994	7.243.174
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	31.820
Kostpris ultimo	<u>7.274.994</u>	<u>7.274.994</u>
Dagsværdireguleringer primo	7.961.006	9.424.826
Årets reguleringer	4.352.000	-1.463.820
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>12.313.006</u>	<u>7.961.006</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>19.588.000</u>	<u>15.236.000</u>
Afkastkrav i procent	3,35	3,75

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 A/S

Noter

2014

2013

5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital primo	2.500.000	9.548.292	0	12.048.292
Forslag til årets resultatdisponering	0	4.881.348	0	4.881.348
Egenkapital ultimo	2.500.000	14.429.640	0	16.929.640

Selskabskapitalen består af 1 aktie á kr. 2.500.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

2014

2013

6. Nærtstående parter

Gæld til:

Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	2.880.000	3.380.000
I alt	2.880.000	3.380.000

Renteomkostningerne i 2014 på ovennævnte gæld:

Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	72.951	89.339
I alt	72.951	89.339

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 2,9 mio.kr.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen