

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 P/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 17262785

Årsrapport for 2017

107. regnskabsår

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

Inge Leth
Dirigent

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 P/S

Indholdsfortegnelse

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

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 P/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 - 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 Dr. Abildgaards Allé 14 P/S

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 P/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 Dr. Abildgaards Allé 14 P/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 P/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 Dr. Abildgaards Allé 14 P/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom, at udøve virksomhed i forbindelse hermed, at drive investeringsvirksomhed i tilknytning til fast ejendom og at drive anden investeringsvirksomhed efter bestyrelsens bestemmelser.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er pr. 20. november omdannet fra A/S til P/S. Ottilia RE Holding Komplementar ApS er komplementar for selskabet.

Årets resultat for 2017 blev et overskud på 7.593 t. kr. mod et overskud i 2016 på 562 t. kr. Årets forrentning af egenkapitalen udgør 65,7%.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Ejendommen Dr. Abildgaards Allé 14 er solgt i 2017.

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.

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Lejeindtægter		991.840	1.112.955
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-419.493</u>	<u>-1.174.225</u>
Bruttoresultat		<u>572.347</u>	<u>-61.270</u>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>7.072.644</u>	<u>681.571</u>
Driftsresultat		<u>7.644.991</u>	<u>620.301</u>
Finansielle omkostninger	4	<u>-51.575</u>	<u>-58.112</u>
Resultat før skat		<u>7.593.416</u>	<u>562.189</u>
Selskabsskat	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>7.593.416</u>	<u>562.189</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		3.000.000	0
Overført resultat		<u>4.593.416</u>	<u>562.189</u>
Resultatdisponering		<u>7.593.416</u>	<u>562.189</u>

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	0	23.046.106
Materielle anlægsaktiver		0	23.046.106
Anlægsaktiver		0	23.046.106
Andre tilgodehavender		121.320	17.772
Tilgodehavender		121.320	17.772
Likvide beholdninger		3.378.332	997.081
Omsætningsaktiver		3.499.652	1.014.853
Aktiver		3.499.652	24.060.959

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.500.000	2.500.000
Overført resultat		21.859.346	17.265.930
Udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		-24.000.000	0
Egenkapital	6	3.359.346	19.765.930
Depositum		0	558.876
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	0	2.880.000
Langfristede gældsforpligtelser		0	3.438.876
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	0	500.000
Anden gæld		140.306	28.228
Vedligeholdelse i investeringsejendomme		0	327.925
Kortfristede gældsforpligtelser		140.306	856.153
Gældsforpligtelser		140.306	4.295.029
Passiver		3.499.652	24.060.959
Eventualforpligtelser og panthæftelser	8		

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 P/S

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 P/S for 2017 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

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Ejendomsselskabet Dr. Abildgaards Allé 14 P/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 at 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.

Noter**1. Andre eksterne omkostninger**

Som et led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt kr. 41.056 til viceværter m.fl.

Antal beskæftigede i året: 0

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

2. Investeringsejendomme

Boligejendomme

	2017	2016
Kostpris primo	7.540.856	7.510.321
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	30.535
Afgang i årets løb	-7.540.856	0
Kostpris ultimo	0	7.540.856
Dagsværdireguleringer primo	15.505.250	14.823.679
Årets reguleringer	0	681.571
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-15.505.250	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	15.505.250
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	23.046.106
Afkastkrav i procent	-	3,16
3. Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		
Avance på salg af lejligheder	7.072.644	0
Årets dagsværdireguleringer	0	681.571
	7.072.644	681.571
4. Finansielle poster, netto		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-51.575	-58.112
	-51.575	-58.112

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.

Noter

6. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Udbetalt udbytte i året	I alt
Egenkapital primo	2.500.000	17.265.930	0	0	19.765.930
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0	0	-24.000.000	-24.000.000
Forslag til årets resultatdisponering	0	4.593.416	3.000.000	0	7.593.416
Egenkapital ultimo	2.500.000	21.859.346	3.000.000	-24.000.000	3.359.346

Selskabskapitalen består af 1 aktie á kr. 2.500.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

7. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til:

	2017	2016
Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	0	2.880.000
A/S Kalkværksgrundene, kort gæld	0	500.000

Renteomkostningerne i på ovennævnte gæld:

Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	51.575	58.112
I alt	51.575	58.112

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.

8. 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.

Sikkerhedsstillelser: Ingen
Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen
Leje- og leasingforpligtelser: Ingen