

Lægeseekretærernes Ejendomsaktieselskab

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Resultatopgørelse for året 1.1 – 31.12.2012	5
Balance pr. 31.12.2012	6
Noter	8

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling den 29. april 2013

Dirigent _____


Michael Nellemann Pedersen

Ledelsesberetning

Lægeseekretærernes Ejendomsaktieselskab har til formål at opføre, eje og drive fast ejendom med henblik på at opnå langsigtet forrentning af den investerede kapital. Som følge heraf betragtes ejendommene som investeringsejendomme. Selskabet har til hensigt at opretholde ejendommenes værdi gennem løbende vedligeholdelse.

Hovedtal	2012	2011	2010	2009	2008
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	28.142	28.082	26.564	23.906	13.796
Resultat af primær drift	16.927	28.544	35.176	-18.781	-7.931
Resultat af finansielle poster	-408	-2.275	-1.461	-3.714	-2.971
Årets resultat	16.491	26.258	33.727	-22.440	-10.856
Investering i materielle anlægsaktiver	579.746	498.711	428.523	378.654	367.771
Egenkapital	505.819	179.327	153.070	119.343	141.783
Balancesum	581.193	504.451	433.848	388.327	370.923
Nøgletal i %					
Afkastgrad	3,1	6,1	8,6	-5,0	-2,7
Ejendomsinvesteringsgrad	99,8	98,9	98,8	97,5	99,2
Egenkapitalandel	87,0	35,5	35,3	30,7	38,2
Egenkapitalens forrentning	4,8	15,8	24,8	-17,2	-7,4

Selskabet har i 2012 konverteret gæld til tilknyttede virksomheder til selskabskapital.

Der har i året været en nettotilgang af både bolig- og erhvervsejendomme for i alt 79.508 t. kr.

Selskabet måler ejendommenes dagsværdi til nutidsværdien af ejendommenes fremtidige pengestrømme og terminalværdier (DCF-metoden).

Selskabets resultat for 2012 viser et overskud på 16.491 t. kr. Selskabet har ikke indgået andre risici end de risici, der knytter sig til selskabets formål.

Selskabet opfylder for 2012 betingelserne for at være fritaget for selskabsskat, hvilket indebærer, at selskabet ikke medregner skat af årets resultat.

Selskabets resultat eksklusiv værdiregulering er i øvrigt i overensstemmelse med den forventede udvikling. Det forventes, at selskabet vil have en uændret aktivitet og får et positivt resultat i det kommende år.

Der har ikke været begivenheder efter statusdagen, som har væsentlig indflydelse på årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Lægeseekretærernes Ejendomsaktieselskab.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. marts 2013

Direktionen:



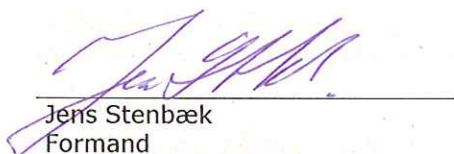
Peter Damgaard Jensen
Administrerende direktør



Michael Nellemann Pedersen
Direktør

Hellerup, den 20. marts 2013

Bestyrelsen:



Jens Stenbæk
Formand



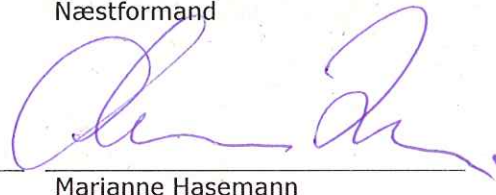
Soile Kathrine Mäkiaho Friis
Næstformand



Ulla Astman Nielsen



Dina Merete Andresen



Marianne Hasemann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Lægeseekretærernes Ejendomsaktieselskab

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lægeseekretærernes Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om den skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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, som 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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.

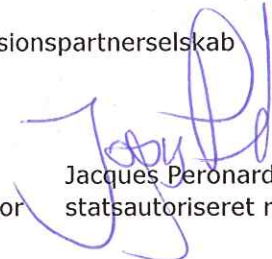
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 20. marts 2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Lone Møller Olsen
statsautoriseret revisor


Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

RSM plus P/S

Statsautoriserede revisorer


Kim Larsen
statsautoriseret revisor


Jan Stender
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse for året 1.1 – 31.12.2012

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	28.142	28.082
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-10.328	-10.482
Bruttoresultat		17.815	17.600
Administrationsomkostninger	4	-2.431	-2.103
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	1.522	13.047
Andre driftsindtægter		22	0
Resultat af primær drift		16.927	28.544
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	6	-27	-11
Finansielle indtægter		44	40
Finansielle omkostninger		-453	-2.315
Årets resultat		<u>16.491</u>	<u>26.258</u>
Der foreslås disponeret således:			
Overført til overført resultat		16.491	
		<u>16.491</u>	

Balance pr. 31.12.2012

Alle beløb i tusinde kr.

Aktiver

	Note	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		579.746	498.711
Materielle anlægsaktiver i alt	5	<u>579.746</u>	<u>498.711</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associeret virksomhed		0	2.341
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	<u>0</u>	<u>2.341</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>579.746</u>	<u>501.052</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		324	324
Andre tilgodehavender		1.092	3.052
Periodeafgrænsningsposter		30	22
Tilgodehavender i alt		<u>1.445</u>	<u>3.398</u>
Likvide beholdninger		<u>1</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.446</u>	<u>3.399</u>
Aktiver i alt		<u>581.193</u>	<u>504.451</u>

Balance pr. 31.12.2012

Alle beløb i tusinde kr.

Passiver	Note	2012	2011
Egenkapital			
Selskabskapital		360.000	50.000
Overført resultat		145.819	129.327
Egenkapital i alt	7	505.819	179.327
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedesposita		10.487	9.169
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	10.487	9.169
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		372	300
Gæld til tilknyttede virksomheder		37.335	312.176
Anden gæld		27.180	3.479
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		64.887	315.955
Gældsforpligtelser i alt		75.374	325.124
Passiver i alt		581.193	504.451
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter

Alle beløb i tusinde kr.

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2011.

Årsrapporten præsenteres i tusinde kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige fordele vil tilfalde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsen kan måles pålideligt.

I resultatopgørelsen indregnes alle indtægter i takt med, at de indtjenes, og alle omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ved første indregning måles finansielle instrumenter til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Omkostninger

Driftsomkostninger og administrationsomkostninger omfatter omkostninger til den løbende ejendomsdrift, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Værdiregulering

Værdiregulering omfatter værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder beregnes efter den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Skat

Den på selskabets indkomst påhvilende PAL-skat afholdes af selskabets PAL-pligtige aktionærer.

Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens særlige regler om skattefritagelse for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige, såfremt selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90 % af selskabets aktiver.

Såfremt 90 % - reglen ikke opfyldes, vil selskabet indregne skat af årets resultat som henholdsvis skyldig selskabsskat og udskudt selskabsskat.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen (DCF-metoden). I målingen tages hensyn til de aktuelle markedsforhold samt ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand, herunder forventede fremtidige vedligeholdelsesomkostninger.

Byggerier måles til kostpris med tillæg af renter i byggeperioden.

Op- og nedskrivninger i forhold til ejendommens kostpris indregnes i resultatopgørelsen.

Deltagelse i interessentselskaber ved ejendomsinvesteringer

Interessentskaberne offentliggør ikke selvstændige årsrapporter under henvisning til bestemmelserne i årsregnskabsloven. Interessentskaberne indarbejdes pro rate i interessenternes årsrapporter. Ejendomsaktieselskabet hæfter solidarisk for interessentskabernes forpligtelser.

Kapitalandele i associeret virksomhed

Kapitalandele i associeret virksomhed måles til den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi ifølge den senest kendte årsrapport. Alle reguleringer indgår i indtægter fra associeret virksomhed.

Som associeret virksomhed betragtes en virksomhed, som ikke er en dattervirksomhed, men hvori selskabet har andele på mere end 20 procent af stemmerettighederne, og hvor der udøves betydelig indflydelse på virksomhedens driftsmæssige og finansielle ledelse gennem repræsentation i virksomhedens bestyrelse.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, såfremt den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Øvrige poster i aktiverne

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivning for forventede tab.

Øvrige poster i passiverne

Gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, indregnes særskilt under egenkapitalen.

Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningen er beregnet således:

Afkastgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gns. materielle aktiver}}$
Ejendomsinvesteringsgrad	$\frac{\text{Investeringsjendomme, ultimo} \times 100}{\text{Balancesum, ultimo}}$
Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Balancesum, ultimo}}$
Egenkapitalens forrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Note 2

Lejeindtægter, investeringsejendomme	2012	2011
Beboelse	17.720	15.585
Erhverv	10.423	12.497
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	28.142	28.082

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme	2012	2011
Driftsomkostninger	7.511	7.517
Hensat til indvendig vedligeholdelse	281	265
Hensat til udvendig vedligeholdelse	1.922	1.876
Vedligeholdelse ud over hensat	537	775
Særindretning af erhvervslejemål	56	6
Vedligeholdelse, indvendig	21	42
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	10.328	10.482

Note 4

Administrationsomkostninger	2012	2011
Administrationshonorar til PKA A/S	627	533
Øvrige administrationsomkostninger	1.805	1.570
Administrationsomkostninger i alt	2.431	2.103

Bestyrelsen og direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Administrationen af selskabets ejendomme varetages af PKA A/S.

Note 5

Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 1.1.2012	412.742
Tilgang	79.709
Afgang	-201
Kostpris pr. 31.12.2012	492.250
Værdireguleringer pr. 1.1.2012	85.969
Værdiregulering i året	1.522
Værdireguleringer på afhændede aktiver	5
Værdiregulering pr. 31.12.2012	87.496
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2012	579.746

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent som indgår ved fastsættelse af dagsværdi:

Ejendomme til boligudlejning	3,8
Ejendomme til erhvervsudlejning	4,4
Ejendomme udlejet på langtidskontrakt til offentlige myndigheder	3,8

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 362.593 t. kr.

Værdien af ikke vurderede investeringsejendomme for 2012 udgør 154.856 t. kr.

Årsrapport 2012

Investeringsjendomme og byggerier ejes i sameje og via interessentskaber med andre ejendomsaktieselskaber tilknyttet Pensionskassernes Administration A/S (PKA). Enkelte af investeringsejendommene er opført på lejede grunde, som ejes af pensionskasserne tilknyttet PKA. Lejekontrakterne for grundene er indgået for en periode på oprindelig 99 år og er uopsigelige i lejeperioden. Ved lejemålenes ophør er ejerne af grundene berettiget til at overtage bygningerne til værdien i handel og vandel, dog minimum til kostprisen.

Note 6

Kapitalandele i associeret virksomhed

Pensionskassernes Projektselskab A/S med hjemsted i København.

Ejerandel : 25%

	2012
Kostpris pr. 1.1.2012	2.500
Salg i året	-2.500
Kostpris pr. 31.12.2012	0
Korrektion til indre værdi pr. 1.1.2012	-159
Årets resultat i associeret virksomhed	-27
Værdiregulering på afhændede aktiver	187
Korrektion til indre værdi i alt	0
Kapitalandele i associeret virksomhed i alt	0

Note 7

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2012	50.000	129.327	179.327
Emission	310.000		310.000
Overført af årets resultat		16.491	16.491
Egenkapital pr. 31.12.2012	360.000	145.819	505.819

Udover kapitaludvidelsen på 310.000 t. kr. i 2012 har der ikke været bevægelser på selskabskapitalen de 5 seneste regnskabsår.

Aktierne ejes af Pensionskassen for Lægesekretærer med hjemsted i Gentofte kommune.

Hele aktiekapitalen er udstedt i aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Note 8

Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1.1.2012	Gæld i alt 31.12.2012	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Lejedesposita	9.169	10.487	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.169	10.487	-	-

Note 9

Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt selskabsskat som følge af, at selskabet er fritaget for selskabsskat iht. selskabsskattelovens særlige regler for selskaber, der skatteberigtiges efter pensionsafkastbeskatningsloven (PAL) i mødevirksomheden. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser for PAL beskatning, påhviler der selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på 21.420 t. kr.

Selskabet deltager i Interessentskabet Dalgas Have I/S sammen med ejendomsaktieselskaber tilknyttet PKA samt Ejendomsselskabet DIP A/S. Selskabet deltager endvidere i interessentskaber sammen med andre ejendomsaktieselskaber tilknyttet PKA.

Note 10

Nærtstående parter

Selskabet har udover direktion og bestyrelse følgende nærtstående parter:

Selskabet er 100 % ejet af Pensionskassen for Lægeseekretærer, Tuborg Boulevard 3, Hellerup, som aflægger koncernregnskab, der omfatter selskabet.

Selskabet har et forrentet lånemellemværende på markedsmæssige vilkår med Pensionskassen for Lægeseekretærer.

Renten af mellemværendet indgår i 2012 med en omkostning på 452 t. kr. mod en omkostning på 2.313 t. kr. i 2011.

