

# Lægesekretærernes Ejendomsaktieselskab

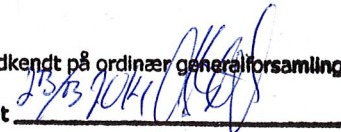
Årsrapport 2013

## Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Resultatopgørelse for året 1.1 - 31.12.2013	5
Balance pr. 31.12.2013	6
Noter	8

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling

Dato og Dirigent

25/3/2014 

## 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 ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.

<b>Hovedtal</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	32.297	28.142	28.082	26.564	23.906
Resultat af primær drift	-11.014	16.927	28.544	35.176	-18.781
Resultat af finansielle poster	108	-408	-2.275	-1.461	-3.714
Årets resultat	-10.906	16.491	26.258	33.727	-22.440
Investering i materielle anlægsaktiver	620.130	579.746	498.711	428.523	378.654
Egenkapital	494.912	505.819	179.327	153.070	119.343
Balancesum	627.298	581.193	504.451	433.848	388.327
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastgrad	-1,8	3,1	6,1	8,6	-5,0
Ejendomsinvesteringsgrad	98,9	99,8	98,9	98,8	97,5
Egenkapitalandel	78,9	87,0	35,5	35,3	30,7
Egenkapitalens forrentning	-2,2	4,8	15,8	24,8	-17,2

Der har i året været en nettotilgang af både bolig- og erhvervsejendomme for i alt 71.173 t. kr.

Selskabet måler ejendommens dagsværdi til nutidsværdien af ejendommens fremtidige pengestrømme og terminalværdier (DCF-metoden), dog anvendes første-års afkastmetoden for boligsejendomme i ensartet stabil drift.

Selskabets resultat for 2013 viser et underskud på 10.906 t. kr., der er påvirket af en nedskrivning af enkelte store erhvervsejendomme. Selskabet har ikke indgået andre risici end de risici, der knytter sig til selskabets formål.

Selskabet opfylder for 2013 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 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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 7. marts 2014

Direktionen:



---

Peter Damgaard Jensen  
Administrerende direktør




---

Michael Nellemann Pedersen  
Direktør

Hellerup, den 7. marts 2014

Bestyrelsen:



---

Jens Stenbæk  
Formand



---

Soile Kathrine Mäkiahho Friis  
Næstformand



---

Ulla Astman Nielsen



---

Dina Merete Andresen



---

Birgitte Wildt-Andersen

## 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 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 for 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 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.

København, den 7. marts 2014

#### 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 – 31.12.2013

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	2013	2012
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	32.297	28.142
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-9.910	-10.328
<b>Bruttoresultat</b>		22.388	17.815
Administrationsomkostninger	4	-2.609	-2.431
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	-30.790	1.522
Andre driftsindtægter		-3	22
<b>Resultat af primær drift</b>		-11.014	16.927
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-27
Finansielle indtægter		109	44
Finansielle omkostninger		-1	-453
<b>Årets resultat</b>		<b>-10.906</b>	<b>16.491</b>
<b>Der foreslås disponeret således:</b>			
Overført til overført resultat		-10.906	
		<b>-10.906</b>	

**Balance pr. 31.12.2013**

Alle beløb i tusinde kr.

<b>Aktiver</b>	Note	<u><b>2013</b></u>	<u><b>2012</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		620.130	579.746
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	5	<u>620.130</u>	<u>579.746</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>620.130</b></u>	<u><b>579.746</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos lejere		292	324
Andre tilgodehavender		6.849	1.092
Periodeafgrænsningsposter		27	30
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>7.167</u>	<u>1.445</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>7.168</b></u>	<u><b>1.446</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>627.298</b></u>	<u><b>581.193</b></u>

**Balance pr. 31.12.2013**

Alle beløb i tusinde kr.

**Passiver**

	Note	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		360.000	360.000
Overført resultat		134.912	145.819
<b>Egenkapital i alt</b>	6	<b><u>494.912</u></b>	<b><u>505.819</u></b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Lejededposita		11.760	10.487
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	7	<b><u>11.760</u></b>	<b><u>10.487</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		197	372
Gæld til tilknyttede virksomheder		100.573	37.335
Anden gæld		19.855	27.180
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>120.626</u></b>	<b><u>64.887</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>132.386</u></b>	<b><u>75.374</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>627.298</u></b>	<b><u>581.193</u></b>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

## Noter

### Note 1

#### Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2012.

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.

#### Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme er målingen af boligejendomme i ensartet stabil drift ændret fra DCF-metoden til førsteårsafkast-metoden. Ændringen har ingen væsentlig beløbsmæssig konsekvens for værdiansættelsen.

#### 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 ved anvendelse af DCF-metoden subsidiært førstårsafkast-metoden for boligejendomme i ensartet stabil drift. I målingen tages hensyn til de aktuelle markedsforhold samt ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand, herunder forventede fremtidige vedligeholdelsesomkostninger. Forrentningskravet er fastsat ud fra en forventning om, at ejendommene vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

Byggerier måles til kostpris 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.

**Øvrige poster i aktiverne**

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

**Øvrige poster i passiverne**

Gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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	$\frac{\text{Investeringsejendomme, ultimo} \times 100}{\text{Balancesum, ultimo}}$
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**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Beboelse	21.150	17.720
Erhverv	11.147	10.423
<b>Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt</b>	<b>32.297</b>	<b>28.142</b>

**Note 3**

**Driftsomkostninger, investeringsejendomme**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Driftsomkostninger	8.663	7.511
Hensat til indvendig vedligeholdelse	293	281
Hensat til udvendig vedligeholdelse	1.949	1.922
Vedligeholdelse ud over hensat	-1.072	537
Særindretning af erhvervslejemål	54	56
Vedligeholdelse, indvendig	23	21
<b>Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>9.910</u></b>	<b><u>10.328</u></b>

**Note 4**

**Administrationsomkostninger**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Administrationshonorar til PKA A/S	718	627
Øvrige administrationsomkostninger	1.891	1.805
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b><u>2.609</u></b>	<b><u>2.431</u></b>

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**

	<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Kostpris pr. 1.1.2013	492.250
Tilgang	71.173
<b>Kostpris pr. 31.12.2013</b>	<b><u>563.423</u></b>
Værdireguleringer pr. 1.1.2013	87.496
Værdiregulering i året	-30.790
<b>Værdiregulering pr. 31.12.2013</b>	<b><u>56.706</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2013</b>	<b><u>620.130</u></b>

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent som indgår ved fastsættelse af dagsværdi:

Ejendomme til boligudlejning	4,3
Ejendomme til erhvervsudlejning	5,0
Ejendomme udlejet på langtidskontrakt til offentlige myndigheder	5,0

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 403.076 t. kr.

Værdien af ikke vurderede investeringsejendomme for 2013 udgør 175.160 t. kr.

Investeringssejendomme 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.

## Årsrapport 2013

### Note 6

Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2013	360.000	145.819	505.819
Overført af årets resultat		-10.906	-10.906
<b>Egenkapital pr. 31.12.2013</b>	<b>360.000</b>	<b>134.912</b>	<b>494.912</b>

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 Lægeseekretærer 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 7

Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt 1.1.2013	Gæld i alt 31.12.2013	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Lejedesposita	10.487	11.760	-	-
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.487</b>	<b>11.760</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Note 8

#### Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt selskabsskat som følge af, at selskabet er fritaget for selskabsskat iht. selskabsskatteovens særlige regler for selskaber, der skatteberigtiges efter pensionsafkastbeskatningsloven (PAL) i modervirksomheden. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser for PAL beskatning, påhviler der selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på 13.342 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 med andre ejendomsaktieselskaber tilknyttet PKA.

### Note 9

#### 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 markedsræssige vilkår med Pensionskassen for Lægeseekretærer.

Renten af mellemværendet indgår i 2013 med en indtægt på 50 t. kr. mod en omkostning på 452 t. kr. i 2012.