

ARKITEKTERNES EJENDOMSSELSKAB A/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/03/2013

Åse Kogsbøll

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ARKITEKTERNES EJENDOMSSELSKAB A/S
Smakkedalen 8
2820 Gentofte

Telefonnummer: 39626566

Fax: 39400706

CVR-nr: 13894108

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Bankforbindelse Danske Bank
Holmens Kanal 2-12
1092 København K
DK Danmark

Revisor DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
Weidekampsgade 6
2300 København S
CVR-nr: 33963556

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Arkitekternes Ejendomsselskab A/S

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet, efter vor opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 14/03/2013

Direktion

Cristina Patricia Lage
Adm. direktør

Bestyrelse

Mette Carstad
Formand

Cecilie Therese Hansen
Næstformand

Geert Ahrends
Best. medlem

Bo Boje Larsen
Best. medlem

Niels Olsen
Best. medlem

Lars Thiis
Best. medlem

Ole Bjørn Petersen
Best. medlem

Den uafhængige revisors erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Arkitekternes Ejendomsselskab A/S 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 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

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

København, 14/03/2013

Lone Møller Olsen
Statsautoriseret revisor
DELOITTE STATS AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Kasper Bruhn Udam
Statsautoriseret revisor
DELOITTE
STATSAUTORISERET

Ledelsesberetning

Selskabets aktiviteter

Selskabets virksomhed omfatter investering i og drift af fast ejendom.

Selskabet besidder 11 danske boligejendomme med en samlet markedsværdi på 184,8 mio. kr.

Strategi og målsætning

Bestyrelsen har vedtaget en ny ejendomsstrategi for at sikre et højere langsigtet afkast og en bedre risikospredning. Det betyder, at den nuværende ejendomsportefølje er sat til salg primo 2013.

Selskabets finansielle styrke betyder, at der er tid til at afvente den rigtige salgspris for de enkelte ejendomme. Derfor er der ikke fastlagt nogen tidsfrist for den endelige gennemførelse af salgene. Selskabet forventer dog, at hovedparten af ejendommene vil blive solgt i 2013.

Den valgte regnskabspraksis

På baggrund af selskabets ovennævnte aktiviteter finder årsregnskabslovens regler om investeringsejendomme anvendelse. Det betyder, at ejendommens værdi samt værdien af en tilhørende prioritetsgæld skal måles til markedsværdi på balancetidspunktet.

Som følge af den ændrede ejendomsstrategi er ejendommene som anført sat til salg. Konsekvensen heraf er nærmere beskrevet i note 1.

Afkastkravene for selskabets ejendomme ligger i 2012 i intervallet 2,25 – 4,75 pct. med et vægtet gennemsnit på 4,22 pct. I 2011 udgjorde intervallet 2,25 - 5,00 pct. med et vægtet gennemsnit på 4,13 pct.

Resultatudviklingen

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på 66,8 mio. kr. mod et underskud på 1,9 mio. kr. i 2011. Den markante forbedring skyldes primært en positiv værdiregulering på selskabets ejendomme på 64,6 mio. kr. i 2012 imod en negativ regulering i 2011 på 1,6 mio. kr. Driftsresultatet i 2012 udgør 2,6 mio. kr. imod 0,1 mio. kr. i 2011.

Den markante værdiregulering af ejendommene skyldes overgang til forventede salgspriser som beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Kapitalforhold

Aktiekapitalen er på 60 mio. kr.

Selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på 172,2 mio. kr.

Selskabets behov for driftskapital dækkes af de positive pengestrømme fra ejendommenes drift og fra salg af ejendomme. Overskydende likviditet, som ikke skal anvendes til drift, vedligeholdelse og forbedring af selskabets ejendomme, vil løbende blive anvendt til nedbringelse af gæld til selskabets moderselskab og/eller som udbytte.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen og indtil regnskabs godkendelse indtruffet begivenheder, der påvirker selskabets finansielle stilling væsentlig.

Forventninger til 2013

Som det fremgår af afsnittet om Strategi og målsætning, er selskabets ejendomme sat til salg. Der er ikke truffet beslutning om selskabets fremtid efter ejendommene er solgt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten for Arkitekternes Ejendomselskab A/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 2011.

Beløb i resultatopgørelse, balance og noter præsenteres i hele t.kr. Hvert tal afrundes for sig, og der kan derfor forekomme mindre afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Selskabet har besluttet at sætte alle investeringsejendommene til salg. Ejendommenes dagsværdi er som følge heraf fastsat til forventet salgspris fratrukket salgsfremmende omkostninger. De forventede salgspriser er beregnet ud fra afkastmetoden. Eksterne eksperter har medvirket til fastsættelse af salgspriserne. Der er i sagens natur en relativ stor usikkerhed forbundet med værdien af selskabets ejendomme, men forventede salgspriser anses i den konkrete situation for det bedste udtryk for dagsværdien.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller en faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjeningen i henhold til indgåede huslejekontrakter. Indtægterne opgøres eksklusiv moms og afgifter. Desuden indregnes værdiregulering til markedsværdi af selskabets ejendomme (investeringsejendomme) og eventuel tilhørende prioritetsgæld, samt alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder af- og nedskrivninger på selskabets aktiver.

Indtægter og omkostninger periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.
Nettoomsætning		11.080.000
Eksterne omkostninger		-8.513.000
Bruttoresultat		2.567.000
Resultat af ordinær primær drift		2.567.000
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		64.575.000
Andre finansielle indtægter		107.000
Øvrige finansielle omkostninger		-496.000
Ordinært resultat før skat		66.753.000
Ekstraordinært resultat før skat		66.753.000
Årets resultat		66.753.000
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		66.753.000
I alt		66.753.000

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.
Grunde og bygninger		184.818.000
Materielle anlægsaktiver i alt		184.818.000
Anlægsaktiver i alt		184.818.000
Andre tilgodehavender		617.000
Tilgodehavender i alt		617.000
Likvide beholdninger		2.379.000
Omsætningsaktiver i alt		2.996.000
AKTIVER I ALT		187.814.000

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		60.000.000
Overført resultat		112.224.000
Egenkapital i alt		172.224.000
Gæld til realkreditinstitutter		0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0
Gæld til realkreditinstitutter		3.178.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		7.764.000
Anden gæld		4.648.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.590.000
Gældsforpligtelser i alt		15.590.000
PASSIVER I ALT		187.814.000