

ARKITEKTERNES EJENDOMSSELSKAB P/S

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/03/2014

Johnni Nielsen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ARKITEKTERNES EJENDOMSSELSKAB P/S
Smakkedalen 8
2820 Gentofte

Telefonnummer: 39626566

Fax: 39400706

CVR-nr: 13894108

Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Bankforbindelse Danske Bank
Holmens Kanal 2-12
1092 København K

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 2013 for Arkitekternes Ejendomsselskab P/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 03/03/2014

Direktion

Cristina Lage
adm. direktør

Bestyrelse

Mette Carstad
formand

Cecilie Therese Hansen
Næstformand

Rie Øhlenschläger

Bo Boje Larsen

Niels Olsen

Lars Juel Thiis

Rikke Francis

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Arkitekternes Ejendomsselskab P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Arkitekternes Ejendomsselskab P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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, 03/03/2014

Lone Møller Olsen
statsautoriseret revisor

Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor

DELOITTE STATS-AUTORISERET DELOITTE STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ledelsesberetning

Selskabets aktiviteter

Selskabets virksomhed omfatter investering i og drift af fast ejendom.

Selskabet besidder 8 danske ejendomme med en samlet dagsværdi på 147 mio. kr., fordelt på 7 bolig-ejendomme til en værdi af 58 mio. kr. (40 pct.) og én erhvervs-ejendom til en værdi af 89 mio. kr. (60 pct.).

Strategi og målsætning

Bestyrelsen vedtog i 2013 en ny ejendomsstrategi for at sikre et højere langsigtet afkast og en bedre risikospredning. Det medførte, at ejendomsporteføljen blev sat til salg. Ved udgangen af 2013 er 3 ejendomme solgt. Ejendomssalgene er sket med en gevinst på 4,1 mio. kr. i forhold til bogført værdi.

Det var forventet, at hovedparten af de oprindelige 11 ejendomme ville blive solgt i 2013. Markedsforhold har imidlertid betydet, at salgsprocessen er blevet længere end først planlagt. Selskabets finansielle styrke betyder endvidere, 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 yderligere ejendomme bliver solgt i 2014.

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 markeds-værdi på balancetidspunktet.

Afkastkravene for selskabets ejendomme ligger i 2013 i intervallet 2,25 – 5,31 pct. med et vægtet gennemsnit på 4,52 pct. I 2012 udgjorde intervallet 2,25 - 4,75 pct. med et vægtet gennemsnit på 4,22 pct. Den gennemsnitlige stigning i afkastkrav skyldes dels salg af ejendomme med lave afkastkrav dels opjustering af afkastkrav på enkelte ikke solgte ejendomme.

Ændringen i de gennemsnitlige afkastprocenter skyldes i overvejende grad salg af ejendomme og det deraf følgende ændrede gennemsnit.

Omdannelse fra A/S til P/S

Selskabet er i 2013 blevet omdannet fra et aktieselskab til et partnerselskab. Omdannelsen er sket for at sikre en effektiv og optimal proces i forbindelse med og efter salg af selskabets ejendomme.

Resultatudviklingen

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på 7,6 mio. kr. mod et underskud på 66,8 mio. kr. i 2012. Faldet skyldes primært en lavere positiv værdiregulering på selskabets ejendomme på 4,6 mio. kr. i 2013 imod en positiv værdiregulering i 2012 på 64,6 mio. kr. Driftsresultatet før værdireguleringer i 2013 udgør 3,4 mio. kr. imod 2,6 mio. kr. i 2012.

Bestyrelsen indstiller, at Arkitekternes Ejendomsselskab P/S udbetaler 35 mio. kr. i udbytte til Arkitekternes Pensionskasse.

Kapitalforhold

Selskabskapitalen er på 60 mio. kr.

Selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på 179,8 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 regnskabet godkendelse indtruffet begivenheder, der påvirker selskabets finansielle stilling væsentlig. Der er solgt yderligere en ejendom efter statusdagen.

Forventninger til 2014

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.
Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 2012.

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 sat alle investeringsejendommene til salg. Ejendommens dagsværdi er som følge heraf fastsat til forventet salgspris. 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.

Balancen

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger. Ejendommene måles herefter til dagsværdi med udgangspunkt i afkastmetoden. Investeringsejendommene er sat til salg, og der henvises til nærmere beskrivelse heraf i indledningen af anvendt regnskabspraksis.

Alle værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Da ejendommens værdi således løbende reguleres med udgangspunkt i dagsværdien, foretages der ikke afskrivning på selskabets ejendomme.

Driftsmidler:

Driftsmidler indregnes til anskaffelsesprisen med fradrag for lineære afskrivninger over den forventede levetid på 5-10 år.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender indregnes indledningsvis til kostpris og efterfølgende til amortiseret værdi, der sædvanligvis er lig kostpris.

Der sker fradrag af hensættelser til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld måles til markedsværdien på balancetidspunktet og værdireguleringer af gælden indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Udbytte:

Forslag til udbytte vises på en særskilt linje i egenkapitalopgørelsen.

Skat

Et partnerselskab er skattemæssigt transparent, hvorved selskabet ikke er selvstændig skattepligtigt. Selskabets overskud medregnes i grundlaget for pensionsafkastskatten i moderselskabet.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning		10.515.000	11.080.000
Eksterne omkostninger		-7.117.000	-8.513.000
Bruttoresultat		3.398.000	2.567.000
Resultat af ordinær primær drift		3.398.000	2.567.000
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		4.552.000	64.575.000
Andre finansielle indtægter		45.000	107.000
Øvrige finansielle omkostninger		-406.000	-496.000
Ordinært resultat før skat		7.589.000	66.753.000
Ekstraordinært resultat før skat		7.589.000	66.753.000
Årets resultat		7.589.000	66.753.000
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		35.000.000	
Overført resultat		-27.411.000	66.753.000
I alt		7.589.000	66.753.000

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		146.893.000	184.818.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		22.000	
Materielle anlægsaktiver i alt		146.915.000	184.818.000
Anlægsaktiver i alt		146.915.000	184.818.000
Andre tilgodehavender		305.000	617.000
Tilgodehavender i alt		305.000	617.000
Likvide beholdninger		47.284.000	2.379.000
Omsætningsaktiver i alt		47.589.000	2.996.000
AKTIVER I ALT		194.504.000	187.814.000

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		60.000.000	60.000.000
Overført resultat		84.813.000	112.224.000
Forslag til udbytte		35.000.000	
Egenkapital i alt		179.813.000	172.224.000
Gæld til realkreditinstitutter			0
Langfristede gældsforpligtelser i alt			0
Gæld til realkreditinstitutter		2.895.000	3.178.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		7.825.000	7.764.000
Anden gæld		3.971.000	4.648.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.691.000	15.590.000
Gældsforpligtelser i alt		14.691.000	15.590.000
PASSIVER I ALT		194.504.000	187.814.000