

# **Arkitekternes Ejendomsselskab P/S**

**(CVR-nr. 13 89 41 08)**

**Årsrapport for 2014**  
(25. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den. 24. februar 2015

Dirigent:

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til regnskabet	11

## SELSKABSOPLYSNINGER

### **Selskabet**

Arkitekternes Ejendomsselskab P/S  
c/o Arkitekternes Pensionskasse  
Smakkedalen 8  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 13 89 41 08  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december  
Hjemstedskommune: Gentofte

### **Direktion**

Cristina Lage

### **Bestyrelse**

Mette Carstad, formand  
Cecilie Therese Hansen, næstformand  
Lars Thiis  
Niels Olsen  
Rie Øhlenschlæger  
Rikke Francis  
Per Frølund Thomsen

### **Revision**

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

### **Koncernforhold**

Arkitekternes Ejendomsselskab P/S er et helejet  
datterselskab af

Arkitekternes Pensionskasse  
Smakkedalen 8  
2820 Gentofte

### **Komplementar**

Komplementarselskabet Arkitekternes Ejendomme ApS  
Smakkedalen 8  
2820 Gentofte

## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktivitet**

Selskabets virksomhed omfatter investering i og drift af fast ejendom.

Selskabet besidder 8 danske ejendomme med en samlet dagsværdi på 149 mio. kr., fordelt på 7 boligejendomme til en værdi af 60 mio. kr. (40 pct.) og én erhvervs ejendom til en værdi af 89 mio. kr. (60 pct.).

### **Strategi og målsætning**

Selskabets strategi er i lighed med 2013 at afhænde samtlige ejendomme i selskabet. Denne strategi er samstemmende med ejerens målsætning om at skabe det højeste afkast samt en bedre risikospredning.

### **Den valgte regnskabspraksis**

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

Afkastkravene for selskabets ejendomme ligger i 2014 i intervallet 2,25 – 5,31 pct. med et vægtet gennemsnit på 4,40 pct. I 2013 udgjorde intervallet 2,25 – 5,31 pct. med et vægtet gennemsnit på 4,52 pct.

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

### **Resultatudviklingen**

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på 5,9 mio. kr. mod et overskud på 7,6 mio. kr. i 2013. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

### **Kapitalforhold**

Selskabskapitalen er på 60 mio. kr.

Selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på 151 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 udloddet som udbytte.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter balancedagen og indtil regnskabet godkendelse indtruffet begivenheder, der påvirker selskabets finansielle stilling væsentligt. Der er efter balancedagen solgt seks ejendomme som i balancen er værdiansat til 37,4 mio. kr.

### **Forventninger til fremtiden**

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.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 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 24. februar 2015

Direktion:

---

Cristina Lage  
adm. direktør

Bestyrelse:

---

Mette Carstad  
formand

---

Cecilie Therese Hansen  
næstformand

---

Rie Øhlenschläger

---

Per Frølund Thomsen

---

Niels Olsen

---

Lars 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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **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, den 24. februar 2015

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

Lone Møller Olsen  
statsautoriseret revisor

---

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2014	2013
Huslejeindtægter mv.		9.161	10.515
Ejendomsudgifter	2	<u>-5.005</u>	<u>-7.117</u>
<b>Resultat før værdiregulering af ejendomme</b>		<b>4.157</b>	<b>3.398</b>
Værdiregulering af ejendomme	5	<u>1.999</u>	<u>4.551</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.156</b>	<b>7.950</b>
Finansielle indtægter		63	45
Finansielle omkostninger	3	<u>-367</u>	<u>-406</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.852</b>	<b>7.589</b>
Skat	4	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>5.852</b>	<b>7.589</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		40.000	35.000
Overført resultat		<u>-34.148</u>	<u>-27.411</u>
Disponeret, i alt		<u>5.852</u>	<u>7.589</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2014	2013
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme til salg	5	149.018	146.893
Driftmidler	6	<u>20</u>	<u>22</u>
<b>Materielle anlægsaktiver, i alt</b>		<b><u>149.038</u></b>	<b><u>146.915</u></b>
<b>Anlægsaktiver, i alt</b>		<b><u>149.038</u></b>	<b><u>146.915</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		53	122
Periodeafgrænsningsposter		<u>97</u>	<u>182</u>
<b>Tilgodehavender, i alt</b>		<b><u>150</u></b>	<b><u>305</u></b>
Bankindestående		<u>7.486</u>	<u>47.284</u>
<b>Likvide beholdninger, i alt</b>		<b><u>7.486</u></b>	<b><u>47.284</u></b>
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>		<b><u>7.636</u></b>	<b><u>47.588</u></b>
<b>Aktiver, i alt</b>		<b><u>156.674</u></b>	<b><u>194.504</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2014	2013
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		60.000	60.000
Overført resultat		50.666	84.813
Forslået udbytte for regnskabsåret		40.000	35.000
<b>Egenkapital, i alt</b>		<b><u>150.666</u></b>	<b><u>179.813</u></b>
Modtagne deposita		1.721	1.741
Prioritetsgæld	7	2.580	2.895
Gæld til moderselskab		0	7.825
Anden gæld		1.207	1.719
Periodeafgrænsningsposter		501	511
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>		<b><u>6.008</u></b>	<b><u>14.691</u></b>
<b>Gældsforpligtelser, i alt</b>		<b><u>6.008</u></b>	<b><u>14.691</u></b>
<b>Passiver, i alt</b>		<b><u>156.674</u></b>	<b><u>194.504</u></b>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

(i 1.000 kr.)

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Selskabskapital 1. januar	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b><u>60.000</u></b>	<b><u>60.000</u></b>
Overført overskud 1. januar	84.813	112.224
Årets overførte resultat	<u>-34.148</u>	<u>-27.411</u>
<b>Overført overskud 31. december</b>	<b><u>50.666</u></b>	<b><u>84.813</u></b>
Foreslået udbytte for regnskabsåret før Udbetalt i år	35.000	0
	-35.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>40.000</u>	<u>35.000</u>
<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>35.000</u></b>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>150.666</u></b>	<b><u>179.813</u></b>

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser, og har været uændret de seneste 5 regnskabsår

## NOTER TIL REGNSKABET

### **Note 1**

#### **Anvendt regnskabspraksis**

##### **Generelt**

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

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. Ejendommenes 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 relativt stor usikkerhed forbundet med værdien af selskabets ejendomme, men forventede salgspriser anses i den konkrete situation for det bedste udtryk for dagsværdien.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 2013.

##### **Generelt om indregning og måling**

Alle indtægter og udgifter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen uanset betalingstidspunktet.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser tages der hensyn til oplysninger, der fremkommer efter balancedagen, men inden regnskabet aflægges, som be- eller afkræfter forhold, som er opstået på balancedagen.

##### **Husleje indtægter m.v.**

Huslejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjeningen i henhold til indgåede huslejekontrakter. Indtægterne opgøres eksklusiv moms og afgifter.

##### **Ejendomsudgifter**

Ejendomsudgifter omfatter alle omkostninger forbundet med ejendomsudlejningen, herunder op og nedskrivninger.

##### **Værdiregulering af ejendomme**

Værdiregulering af ejendomme omfatter årets ændring til dagsværdi beregnet på baggrund af afkastmetoden.

## NOTER TIL REGNSKABET

### **Note 1**

#### **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

##### **Investerings ejendomme til salg**

Investerings ejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger. Ejendommene måles herefter til dagsværdi med udgangspunkt i afkastmetoden. Investerings ejendommene 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.

##### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser indregnes indledningsvis til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

##### **Udbytte**

Forslag til udbytte indregnes i en særskilt linje i egenkapitalopgørelsen.

##### **Skat**

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

## NOTER TIL REGNSKABET

### Note 2 Ejendomsudgifter

(i 1.000 kr.)

	2014	2013
Driftsudgifter	-1.635	-2.393
Vicevært og renholdelse	-1.036	-1.288
Vedligeholdelsesudgifter	-694	-1.387
Administrationsudgifter	-1.637	-2.047
Afskrivninger på driftsmidler	-2	-2
<b>Ejendomsudgifter, I alt</b>	<b>-5.005</b>	<b>-7.117</b>

I 2014 og 2013 har selskabet ikke beskæftiget personale udover direktionen.

Der er ikke betalt vederlag til bestyrelse og direktion.

### Note 3 Finansielle omkostninger

(i 1.000 kr.)

	2014	2013
Prioritetsrenter	-312	-345
Renter til moderselskab	-54	-61
<b>Finansielle omkostninger, I alt</b>	<b>-367</b>	<b>-406</b>

### Note 4 Skat af årets resultat

Partnerselskabet er ikke selvstændigt skattepligtig jf. beskrivelse heraf i anvendt regnskabspraksis.

## NOTER TIL REGNSKABET

### Note 5 Investerings ejendomme til salg

(i 1.000 kr.)

	2014	2013
<b>Anskaffelsessum</b>		
Pr. 1. januar	83.985	106.669
Årets tilgang	0	50
Årets afgang	0	-22.734
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>83.985</b>	<b>83.985</b>
<b>Nedskrivninger</b>		
Pr. 1. januar	5.361	2.992
Årets nedskrivninger	0	3.651
Tilbageførsel af nedskrivninger	-1.815	-1.282
<b>Nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>3.546</b>	<b>5.361</b>
<b>Opskrivninger</b>		
Pr. 1. januar	68.269	81.141
Årets opskrivninger	2.841	6.681
Tilbageførsel af opskrivninger	-2.531	-19.553
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b>68.579</b>	<b>68.269</b>
<b>Bogført værdi pr. 31. december</b>	<b>149.018</b>	<b>146.893</b>
Årets værdiregulering	2.125	486
Tab ved salg af ejendomme	-126	4.065
<b>Årets værdiregulering af ejendomme, i alt</b>	<b>1.999</b>	<b>4.551</b>

(i 1.000 kr.)

Den bogførte værdi for investeringsejendomme kan opdeles således:

	Bogført værdi/ markedsværdi 31.dec.2014	Seneste offentlige vurdering
Bolig	60.200	66.050
Erhverv	88.818	114.000
	<b>149.018</b>	<b>180.050</b>

## NOTER TIL REGNSKABET

### Note 6 Driftsmidler

(i 1.000 kr.)

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Anskaffelsessum</b>		
Pr. 1. januar	24	0
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>24</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b><u>24</u></b>	<b><u>24</u></b>
<b>Afskrivninger</b>		
Pr. 1. januar	2	0
Årets afskrivninger	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>Afskrivninger pr. 31. december</b>	<b><u>4</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b>Bogført værdi pr. 31. december</b>	<b><u>20</u></b>	<b><u>22</u></b>

### Note 7 Prioritetsgæld

(i 1.000 kr.)

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Prioritetsgælden forfalder i følgende intervaller:		
Indenfor 1 år	295	349
Efter 1 år og før 5 år	1.379	1.239
Efter 5 år	<u>905</u>	<u>1.308</u>
	<b><u>2.580</u></b>	<b><u>2.895</u></b>

Det samlede beløb er opført under kortfristet gæld som følge af den strategiske beslutning om salg af selskabets ejendomme.

### Note 8 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i selskabets investeringsejendomme.

## NOTER TIL REGNSKABET

### Note 9

#### Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse: moderselskabet  
Arkitekternes Pensionskasse, Smakkedalen 8, 2820 Gentofte

Selskabet indgår i koncernregnskabet for ovennævnte moderselskab, hvorfra koncernregnskabet kan rekvireres.

#### Transaktioner

De koncerninterne transaktioner, består af renter af mellemregning med moderselskab (på markedsbaserede vilkår), risikobetaling til komplementaren (på markedsbaserede vilkår) og Administrationsgodtgørelse til moderselskabet (på omkostningsdækkende vilkår).

#### Koncerninterne transaktioner

(i 1.000 kr.)

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Renter af mellemregning med moderselskab	54	61
Risikobetaling til komplementarselskabet	40	40
Administrationsgodtgørelse til moderselskab	506	353
<b>Koncerninterne transaktioner, I alt</b>	<b>600</b>	<b>454</b>