

Arkitekternes Ejendomsselskab P/S

(CVR-nr. 13 89 41 08)

Smakkedalen 8
2820 Gentofte

Årsrapport for 2015
(26. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den. 23. februar 2016

Dirigent:



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Årsregnskab	
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	Jens Munch Holst
Bestyrelse	Mette Carstad, formand Cecilie Therese Hansen, næstformand Ole Bjørn Petersen Søren Kaare-Andersen Rie Øhlenschläger 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 1 dansk erhvervsejendom med en dagsværdi på 120 mio. kr.

Strategi og målsætning

Selskabets strategi er i lighed med 2014 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 ejendommens værdi samt værdien af en tilhørende prioritetsgæld skal måles til markedsværdi på balancetidspunktet.

Afkastkravet for selskabets ejendom ligger i 2015 på 3,2 pct. I 2014 udgjorde intervallet 2,25 – 5,31 pct. med et vægtet gennemsnit på 4,40 pct.

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

Resultatudviklingen

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 32,2 mio. kr. mod et overskud på 5,9 mio. kr. i 2014. Det store overskud skyldes primært en positiv værdiregulering på selskabets ejendom på 29,1 mio. kr. i 2015 imod en positiv værdiregulering i 2014 på 2,0 mio. kr. Den positive værdiregulering i 2015 skyldes en kombination af forbedret driftsafkast og afkastkrav. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Selskabskapitalen er på 60 mio. kr.

Selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 183 mio. kr.

Selskabets behov for driftskapital dækkes af de positive pengestrømme fra ejendommens 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 regnskabets godkendelse indtruffet begivenheder, der påvirker selskabets finansielle stilling væsentligt

Forventninger til fremtiden

Som det fremgår af afsnittet om Strategi og målsætning, er selskabets ejendom 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 2015 for Arkitekternes Ejendomsselskab P/S

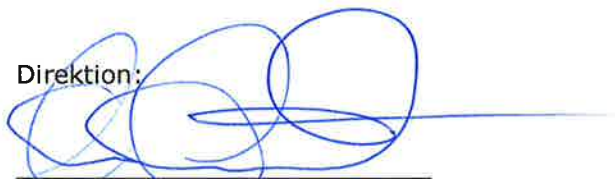
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 23. februar 2016

Direktion:



Jens Munch Holst
adm. direktør

Bestyrelse:

Mette Carstad
formand

Cecilie Therese Hansen
næstformand

Rie Øhlenschlæger

Per Frølund Thomsen

Søren Kaare-Andersen

Ole Bjørn Petersen

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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 23. februar 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Lone Møller Olsen
statsautoriseret revisor



Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2015	2014
Huslejeindtægter mv.		7.888	9.161
Ejendomsudgifter	2	<u>-4.500</u>	<u>-5.045</u>
Resultat før værdiregulering af ejendomme		3.388	4.117
Værdiregulering af ejendomme	5	<u>29.141</u>	<u>1.999</u>
Resultat før finansielle poster		32.529	6.116
Finansielle indtægter		52	63
Finansielle omkostninger	3	<u>-363</u>	<u>-327</u>
Resultat før skat		32.217	5.852
Skat	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		32.217	5.852
Forslag til resultatdisponering:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret			40.000
Overført resultat		<u>32.217</u>	<u>-34.148</u>
Disponeret, i alt		<u>32.217</u>	<u>5.852</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2015	2014
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme til salg	5	120.000	149.018
Driftmidler	6	<u>17</u>	<u>20</u>
Materielle anlægsaktiver, i alt		<u>120.017</u>	<u>149.038</u>
Anlægsaktiver, i alt		<u>120.017</u>	<u>149.038</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		22.391	53
Periodeafgrænsningsposter		<u>42</u>	<u>97</u>
Tilgodehavender, i alt		<u>22.433</u>	<u>150</u>
Bankindestående		<u>43.143</u>	<u>7.486</u>
Likvide beholdninger, i alt		<u>43.143</u>	<u>7.486</u>
Omsætningsaktiver, i alt		<u>65.576</u>	<u>7.636</u>
Aktiver, i alt		<u>185.593</u>	<u>156.674</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2015	2014
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		60.000	60.000
Overført resultat		82.883	50.666
Forslået udbytte fra regnskabsåret før		40.000	0
Forslået udbytte for regnskabsåret		0	40.000
Egenkapital, i alt		<u>182.883</u>	<u>150.666</u>
Modtagne deposita		1.131	1.721
Prioritetsgæld	7	0	2.580
Anden gæld		1.275	1.207
Periodeafgrænsningsposter		304	501
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		<u>2.711</u>	<u>6.008</u>
Gældsforpligtelser, i alt		<u>2.711</u>	<u>6.008</u>
Passiver, i alt		<u>185.593</u>	<u>156.674</u>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

(i 1.000 kr.)

	2015	2014
Selskabskapital 1. januar	60.000	60.000
Selskabskapital 31. december	60.000	60.000
Overført overskud 1. januar	50.666	84.813
Årets overførte resultat	32.217	-34.148
Overført overskud 31. december	82.883	50.666
Foreslået udbytte for regnskabsåret før Udbetalt i år	40.000 0	35.000 -35.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	40.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	40.000	40.000
Egenkapital 31. december	182.883	150.666

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 2014.

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)

Investeringsjendomme til salg

Investeringsjendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger. Ejendommene måles herefter til dagsværdi med udgangspunkt i afkastmetoden. Investeringsjendommene 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 jendomme.

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 nominal 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.)

	2015	2014
Driftsudgifter	-1.638	-1.635
Vicevært og renholdelse	-838	-1.036
Vedligeholdelsesudgifter	-531	-694
Administrationsudgifter	-1.493	-1.677
Afskrivninger på driftsmidler	0	-2
Ejendomsudgifter, I alt	-4.500	-5.045

I 2015 og 2014 har selskabet ikke beskæftiget personale udover direktionen.

Der er ikke betalt vederlag til bestyrelse og direktion.

Note 3 Finansielle omkostninger

(i 1.000 kr.)

	2015	2014
Prioritetsrenter	-286	-312
Renter til pengeinstitutter	-78	0
Renter til moderselskab	0	-14
Finansielle omkostninger, I alt	-363	-327

Note 4 Skat af årets resultat

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

NOTER TIL REGNSKABET

Note 5

Investeringsjendomme til salg

(i 1.000 kr.)

	2015	2014
Anskaffelsessum		
Pr. 1. januar	83.985	83.985
Årets tilgang	1.260	0
Årets afgang	-41.914	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	43.331	83.985
Nedskrivninger		
Pr. 1. januar	-3.546	-5.361
Årets nedskrivninger	0	1.815
Tilbageførsel af nedskrivninger	3.546	0
Nedskrivninger pr. 31. december	0	-3.546
Opskrivninger		
Pr. 1. januar	68.579	68.269
Årets opskrivninger	29.922	310
Tilbageførsel af opskrivninger	-21.832	0
Opskrivninger pr. 31. december	76.669	68.579
Bogført værdi pr. 31. december	120.000	149.018
Årets værdiregulering	29.922	2.125
Gevinst ved salg af ejendomme	-781	-126
Årets værdiregulering af ejendomme, i alt	29.141	1.999

(i 1.000 kr.)

Den bogførte værdi for investeringsjendomme kan opdeles således:

	Bogført værdi/ markedsværdi 31.dec.2015	Seneste offentlige vurdering
Erhverv	120.000	114.000
	120.000	114.000

NOTER TIL REGNSKABET

Note 6 Driftsmidler

(i 1.000 kr.)

	2015	2014
Anskaffelsessum		
Pr. 1. januar	24	24
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	24	24
Afskrivninger		
Pr. 1. januar	4	2
Årets afskrivninger	2	2
Afskrivninger pr. 31. december	7	4
Bogført værdi pr. 31. december	17	20

Note 7 Prioritetsgæld

(i 1.000 kr.)

	2015	2014
Prioritetsgælden forfalder i følgende intervaller:		
Indenfor 1 år	0	295
Efter 1 år og før 5 år	0	1.379
Efter 5 år	0	905
	0	2.580

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

Note 8 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

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.)

	2015	2014
Renter af mellemregning med moderselskab	0	14
Risikobetaling til komplementarselskabet	40	40
Administrationsgodtgørelse til moderselskab	114	506
Koncerninterne transaktioner, I alt	254	600