

Arkitekternes Ejendomsselskab P/S

(CVR-nr. 13 89 41 08)

c/o Sampension
Tuborg Havnevej 14
2900 Hellerup

Årsrapport for 2016
(27. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den. 6. marts 2017

Dirigent:

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til regnskabet	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Arkitekternes Ejendomsselskab P/S
c/o Arkitekternes Pensionskasse
Tuborg Havnevej 14
2900 Hellerup

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

Direktion

Søren Vendelbo Jacobsen

Bestyrelse

Anne Charlotte Mark
Hüseyn Meric
Søren Vendelbo Jacobsen

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Koncernforhold

Arkitekternes Ejendomsselskab P/S er et helejet
datterselskab af

Arkitekternes Pensionskasse
c/o Sampension
Tuborg Havnevej 14
2900 Hellerup

Komplementar

Komplementarselskabet Arkitekternes Ejendomme ApS
c/o Sampension
Tuborg Havnevej 14
2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets virksomhed omfatter investering i og drift af fast ejendom.

Selskabet besidder 1 dansk erhvervsejendom pr. 31. december 2016, der er optaget til salgspris på 123,5 mio. kr., da ejendommen er solgt til overdragelse pr. 1. maj 2017.

Strategi og målsætning

Selskabets strategi er i lighed med 2015 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 skal måles til dagsværdi på balancetidspunktet.

Resultatudviklingen

Selskabets resultatopgørelse for 2016 viser et overskud på 5,2 mio. kr, mod et overskud i 2015 på 32,2 mio. kr. Det markante overskud i 2015 skyldes primært en positiv værdiregulering på selskabets ejendom på 29,1 mio. kr.

Ledelsen anser resultatet i 2016 for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Selskabskapitalen udgør 60 mio. kr. pr. 31. december 2016.

Selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 148 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 regnskabets godkendelse indtruffet begivenheder, der påvirker selskabets finansielle stilling væsentligt

Forventninger til fremtiden

Som det fremgår af afsnittet om Hovedaktivitet, er selskabets ejendomme solgt. Der er ikke truffet beslutning om selskabets fremtid efter salget er gennemført.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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.

Hellerup, den 6. marts 2017

Direktion:

Søren Vendelbo Jacobsen
adm. direktør

Bestyrelse:

Anne Charlotte Mark

Hüseyn Meric

Søren Vendelbo Jacobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til kapitalejeren i Arkitekternes Ejendomsselskab P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Arkitekternes Ejendomsselskab P/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Gentofte, den 6. marts 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2016	2015
Huslejeindtægter mv.		4.868	7.888
Ejendomsudgifter	2	<u>-2.582</u>	<u>-4.500</u>
Resultat før værdiregulering af ejendomme		2.286	3.388
Værdiregulering af ejendomme	5	<u>3.105</u>	<u>29.141</u>
Resultat før finansielle poster		5.391	32.529
Finansielle indtægter		21	51
Finansielle omkostninger	3	<u>-217</u>	<u>-363</u>
Resultat før skat		5.195	32.217
Skat	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		5.195	32.217
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		<u>5.195</u>	<u>32.217</u>
Disponeret, i alt		<u>5.195</u>	<u>32.217</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2016	2015
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	123.500	120.000
Driftmidler	6	<u>15</u>	<u>17</u>
Materielle anlægsaktiver, i alt		<u>123.515</u>	<u>120.017</u>
Anlægsaktiver, i alt		<u>123.515</u>	<u>120.017</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		8	22.391
Periodeafgrænsningsposter		<u>6</u>	<u>42</u>
Tilgodehavender, i alt		<u>14</u>	<u>22.433</u>
Bankindestående		<u>27.076</u>	<u>43.143</u>
Likvide beholdninger, i alt		<u>27.076</u>	<u>43.143</u>
Omsætningsaktiver, i alt		<u>27.091</u>	<u>65.576</u>
Aktiver, i alt		<u>150.605</u>	<u>185.593</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2016	2015
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		60.000	60.000
Overført resultat		88.078	82.883
Foreslået udbytte fra regnskabsåret før		0	40.000
Egenkapital, i alt		<u>148.078</u>	<u>182.883</u>
Modtagne deposita		1.058	1.131
Anden gæld		1.192	1.275
Periodeafgrænsningsposter		277	304
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		<u>2.527</u>	<u>2.710</u>
Gældsforpligtelser, i alt		<u>2.527</u>	<u>2.710</u>
Passiver, i alt		<u>150.605</u>	<u>185.593</u>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

(i 1.000 kr.)

	2016	2015
Selskabskapital 1. januar	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
Selskabskapital 31. december	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
Overført overskud 1. januar	82.883	50.666
Årets overførte resultat	<u>5.195</u>	<u>32.217</u>
Overført overskud 31. december	<u>88.078</u>	<u>82.883</u>
Foreslået udbytte for regnskabsåret før Udbetalt i år	40.000	40.000
	<u>-40.000</u>	<u>0</u>
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>40.000</u>
Egenkapital 31. december	<u>148.078</u>	<u>182.883</u>

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 med tilvalg af C.

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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 2015.

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.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger. Ejendommene måles herefter til dagsværdi med udgangspunkt i afkastmetoden. Ved salg anses salgsprisen for udtryk for dagsværdi.

NOTER TIL REGNSKABET

Note 1

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.)

	2016	2015
Driftsudgifter	-835	-1.638
Vicevært og renholdelse	-606	-838
Vedligeholdelsesudgifter	-367	-531
Administrationsudgifter	-774	-1.493
Ejendomsudgifter, i alt	-2.582	-4.500

I 2016 og 2015 har selskabet ikke beskæftiget personale udover direktionen.

Der er ikke betalt vederlag til bestyrelse og direktion.

Note 3 Finansielle omkostninger

(i 1.000 kr.)

	2016	2015
Prioritetsrenter	0	-285
Renter til pengeinstitutter	-217	-78
Finansielle omkostninger, i alt	-217	-363

Note 4 Skat af årets resultat

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

NOTER TIL REGNSKABET

Note 5 Investerings ejendomme

(i 1.000 kr.)

	2016	2015
Anskaffelsessum		
Pr. 1. januar	44.526	83.985
Årets tilgang	55	1.260
Årets afgang	-1.195	-41.914
Anskaffelsessum pr. 31. december	43.386	43.331
Nedskrivninger		
Pr. 1. januar	0	-3.546
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	3.546
Nedskrivninger pr. 31. december	0	0
Opskrivninger		
Pr. 1. januar	76.669	68.579
Årets opskrivninger	3.445	29.922
Tilbageførsel af opskrivninger	0	-21.832
Opskrivninger pr. 31. december	80.114	76.669
Bogført værdi pr. 31. december	123.500	120.000
Årets værdiregulering	3.445	29.922
Gevinst ved salg af ejendomme	-340	-781
Årets værdiregulering af ejendomme, i alt	3.105	29.141

Selskabets ejendom er en erhvervs ejendom.

NOTER TIL REGNSKABET

Note 6 Driftsmidler

(i 1.000 kr.)

	2016	2015
Anskaffelsessum		
Pr. 1. januar	24	24
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>24</u>	<u>24</u>
Afskrivninger		
Pr. 1. januar	7	4
Årets afskrivninger	2	2
Afskrivninger pr. 31. december	<u>9</u>	<u>7</u>
Bogført værdi pr. 31. december	<u>15</u>	<u>17</u>

Note 7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

Note 8 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.)

	2016	2015
Risikobetaling til komplementarselskabet	-40	-40
Administrationsgodtgørelse til moderselskab	-48	-114
Koncerninterne transaktioner, i alt	<u>-88</u>	<u>-154</u>