



Tlf: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MOWE KBH. HOLDING APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. maj 2014

---

Morten Westergaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	MOWE Kbh. Holding ApS Fuglevangsvej 11 1962 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 32 93 86 71 Stiftet: 25. maj 2010 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Westergaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for MOWE Kbh. Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2014

Direktion

---

Morten Westergaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i MOWE Kbh. Holding ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for MOWE Kbh. Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 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.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. maj 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Dan Bøøk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MOWE Kbh. Holding ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år er en omlægningsperiode på 6 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.336.769</b>	<b>1.327.729</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-605.259
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		-27.890	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.308.879</b>	<b>722.470</b>
Andre finansielle indtægter.....		257	344
Andre finansielle omkostninger.....	1	-352.819	-403.929
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>956.317</b>	<b>318.885</b>
Skat af årets resultat.....	2	-223.922	-64.722
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>732.395</b>	<b>254.163</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		732.395	254.163
<b>I ALT</b> .....		<b>732.395</b>	<b>254.163</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		30.458.411	30.376.773
Materielle anlægsaktiver.....	3	30.458.411	30.376.773
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>30.458.411</b>	<b>30.376.773</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		62.610	64.472
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	1.091.319
Andre tilgodehavender.....		6.741	69.678
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>69.351</b>	<b>1.225.469</b>
Likvider.....		0	1.630.089
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>69.351</b>	<b>2.855.558</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>30.527.762</b>	<b>33.232.331</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		4.537.656	3.805.261
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>4.617.656</b>	<b>3.885.261</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		741.950	711.953
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>741.950</b>	<b>711.953</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		21.539.296	22.234.562
Anden gæld.....		879.736	1.104.475
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	5	<b>22.419.032</b>	<b>23.339.037</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	696.302	1.936.212
Gæld til pengeinstitutter.....		337.507	542.033
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		220.601	201.750
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.164.824	1.605.181
Selskabsskat.....		193.925	536.450
Anden gæld.....		135.965	28.675
Periodeafgrænsningsposter.....		0	445.779
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.749.124</b>	<b>5.296.080</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>25.168.156</b>	<b>28.635.117</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>30.527.762</b>	<b>33.232.331</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Tilknyttede virksomheder.....	14.034	0	1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	338.785	403.929		
	<b>352.819</b>	<b>403.929</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	193.925	-302.226	2	
Regulering af udskudt skat.....	29.997	366.948		
	<b>223.922</b>	<b>64.722</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
		Grunde og bygninger	3	
Kostpris 1. januar 2013.....		27.362.684		
Tilgang.....		81.638		
<b>Kostpris 31. december 2013.....</b>		<b>27.444.322</b>		
Opskrivninger 1. januar 2013.....		3.014.089		
<b>Opskrivninger 31. december 2013.....</b>		<b>3.014.089</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....</b>		<b>30.458.411</b>		
<b>Egenkapital</b>				
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2013.....	80.000	3.805.261	3.885.261	
Forslag til årets resultatdisponering.....		732.395	732.395	
<b>Egenkapital 31. december 2013.....</b>	<b>80.000</b>	<b>4.537.656</b>	<b>4.617.656</b>	
Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	24.170.774	22.200.681	661.384	15.379.178
Anden gæld.....	1.104.475	914.654	34.918	712.226
	<b>25.275.249</b>	<b>23.115.335</b>	<b>696.302</b>	<b>16.091.404</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.201 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 30.458 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 338 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 30.458 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for følgende koncernforbundne selskabs mellemværende med pengeinstitut:

- Østerfarimagsgade 28 ApS