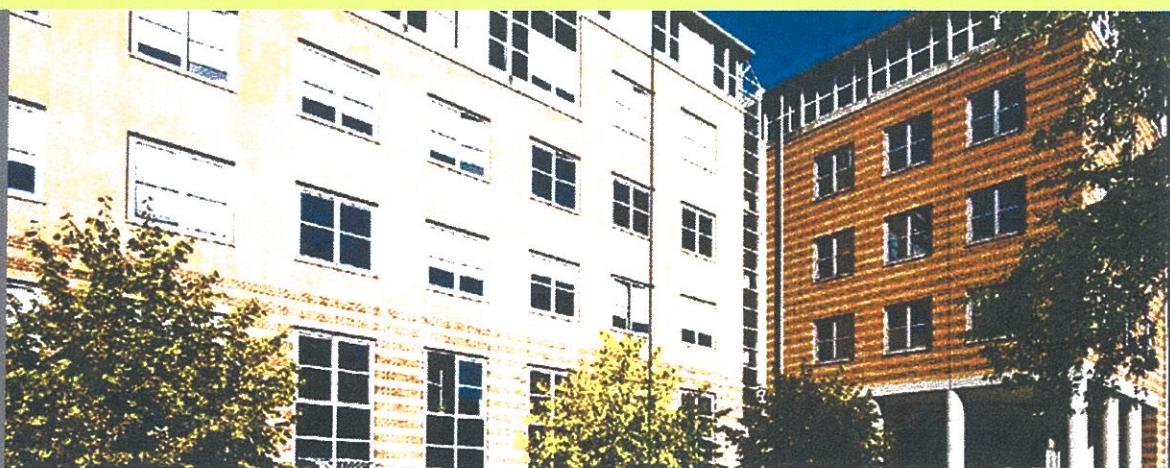


Årsrapport 2014



Ejendomsselskabet Borups Allé P/S



Ejendomsselskabet Borups Allé P/S

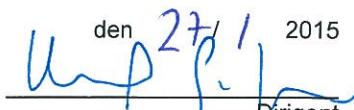
Årsrapport for perioden
31. juli 2014 – 31. december 2014

CVR 36 05 53 83

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 27/1 2015


Dirigent

Indhold

Selskabsoplysning	3
Hoved- og nøgletal	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning.....	5
Revisionspåtegninger	6
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	9
Balance pr. 31. december.....	9
Noter	11

Selskabsoplysning

Ejendomsselskabet Borups Allé P/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49
1123 København K
Telefon 33 36 61 61

www.atp-ejendomme.dk
E-mail: atpe@atp-ejendomme.dk

CVR nummer 36 05 53 83
Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Nielsen (formand)
Kenneth Olsson
Per Lykke

Direktion

Christian Hartmann

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ejerforhold

Ejendomsselskabet Borups Allé P/S er et 100% ejet datterselskab af
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)
Kongens Vænge 8
3400 Hillerød.

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes d. 27. januar 2015 i Hillerød

Komplementar

Borups Allé GP ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er alene at eje ejendommen Borups Allé 177, 2400 København NV. Den løbende administration varetages af ATP Ejendomme A/S, der i 2014 har modtaget et administrationshonorar på 227 t.kr. herfor.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2014 opnåede selskabet et resultat på 7.217 t.kr., og der er ikke sket værdiregulering af selskabets ejendom i 2014.

Selskabets ejendom er 100 % udlejet.

Næste år forventer selskabet et resultat på 28 mio. kr. før værdiregulering.

Selskabet er ikke skattepligtigt, så længe det opfylder to betingelser. For det første, at selskabets ejer er pensionsafkastskattepligtig og for det andet, at 90 pct. af selskabets aktiver består af ejendomme. Betingelserne er opfyldt i 2014.

Organisation og selskabsledelse

Selskabets ledelse er den 30. september 2014 ændret således, at Michael Nielsen er tiltrådt som formand, Per Lykke og Kenneth Olsson som bestyrelsesmedlem og Christian Hartmann som direktør.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke indtrådt begivenheder efter statusdagen af væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 31. juli - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet Borups Allé P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Hillerød, den 26. januar 2015



Christian Hartmann

Direktion



Michael Nielsen
formand

Bestyrelse



Per Lykke



Kenneth Olsson

Revisionspåtegninger

Intern revisions erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Borups Allé P/S.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Borups Allé P/S for regnskabsåret 31. juli - 31. december 2014. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervssikring og Lønmodtagernes Dyrtidsfond og efter internationale standarder om revision. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici. Ud fra væsentlighed og risiko har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har endvidere omfattet vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vi har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder, og 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 de etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod selskabets rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici, fungerer tilfredsstillende.

Det er tillige 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 og pengestrømme for regnskabsåret 31. juli - 31. december 2014 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.

Hillerød, den 26. januar 2015



Peter Jochimsen
revisionschef

Revisionspåtegninger

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Borups Allé P/S.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Borups Allé P/S for regnskabsåret 31. juli - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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, som 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 og pengestrømme for regnskabsåret 31. juli - 31. december 2014 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 26. januar 2015

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Borups Allé P/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen.

Udgifter vedrørende lejemål

Udgifter vedrørende lejemål indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift og administration af ejendommen samt revisionshonorar.

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

Skat

Selskabet er, under visse betingelser, fritaget for at betale selskabsskat. Betingelserne er, at selskabet skal være ejet af en pensionsafkastskattepligtig, og at mindst 90 pct. af selskabets aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne er opfyldt for 2014 og forventes opfyldt i fremtiden.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen

Investeringsejendommen indgår til dagsværdi. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af

ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for et passende antal år samt forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejder ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelse af markedsniveauet.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Der er ikke foretaget vurdering af ekstern vurderingsmand på selskabets ejendom. Til brug for værdiansættelsen indhenter selskabet en ekstern vurdering af markedisleje samt afkastkrav.

Reguleringer af investeringsejendommens værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsejendom" i resultatopgørelsen.

Indtægtsført værdiregulering overføres til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Anden gæld som omfatter deposita og andre skyldige omkostninger måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene likvide beholdninger.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelse for 2014 (31. juli - 31. december)

Note		2014 t.kr.
	Lejeindtægter	13.351
	Udgifter vedrørende lejemål	(2.839)
1	Værdiregulering	<u>-</u>
	Ejendommens resultat	10.512
2	Administrationsomkostninger	<u>(252)</u>
	Resultat før finansielle poster mv.	10.260
	Finansielle indtægter	3
	Finansielle udgifter	<u>(3.046)</u>
	Årets resultat	<u>7.217</u>
	Årets resultat på 7.217 t.kr. foreslås disponeret således:	
	Foreslået udbytte	25.000
	Overført til næste år	<u>(17.783)</u>
	I alt	<u>7.217</u>

Balance pr. 31. december

Balance pr. 31. december 2014

Note	2014 t.kr.
	AKTIVER
	Anlægsaktiver
1	Materielle anlægsaktiver
	Investeringsejendom <u>477.500</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt <u>477.500</u>
	Omsætningsaktiver
	Huslejedebitorer 1.022
	Andre tilgodehavender <u>616</u>
	Tilgodehavender i alt <u>1.638</u>
	Likvide beholdninger <u>10.757</u>
	Omsætningsaktiver i alt <u>12.395</u>
	AKTIVER I ALT <u>489.895</u>
	PASSIVER
3	Egenkapital
	Selskabskapital 460.077
	Overført overskud 324
	Foreslået udbytte <u>25.000</u>
	Egenkapital i alt <u>485.401</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser 826
	Anden gæld <u>3.668</u>
	Kortfristet gældsforpligtelser <u>4.494</u>
	PASSIVER I ALT <u>489.895</u>
4	Eventualforpligtelser
5	Nærtstående parter og ejerforhold

Noter

	2014 t.kr.
1 Materielle anlægsaktiver	
Investeringsejendom	
Anskaffelsessum pr. 1. januar	-
Nyinvesteringer	477.500
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>477.500</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>477.500</u>
2 Administrationsomkostninger	
Der har ikke været andre ansatte end direktionen og der er ikke udbetalt vederlag til direktionen og bestyrelse	
I posten administrationsomkostninger indgår:	
Administrationshonorar til ATP Ejendomme A/S	(227)
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	(25)
I alt	<u>(252)</u>

Noter

2014
t.kr.

3 Egenkapital

Selskabskapital pr. 1. januar	-
Kapitalforhøjelse	460.077
Selskabskapital pr. 31. december	<u>460.077</u>

Selskabskapitalen består af 460.076.793 kommanditaktier á 1 kr.

Overført overskud

Overført overskud pr. 1. januar	-
Overført resultat	18.107
Overført af årets resultat	(17.783)
Overført overskud pr. 31. december	<u>324</u>

Foreslået udbytte	<u>25.000</u>
-------------------	---------------

Egenkapital pr. 31. december	<u>485.401</u>
-------------------------------------	-----------------------

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er under visse betingelser ikke selskabsskattepligtig. Såfremt betingelserne for skattefritagelsen ikke er opfyldt påhviler udskudt skat på 0 kr.

5 Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Eneaktionær er Arbejdsmarkedets Tillægspension, Kongens Vænge 8, 3400 Hillerød

Transaktioner med nærtstående parter:

ATP Ejendomme A/S administrerer Ejendomsselskabet Vangede A/S.