

# **A.P. Møllers Allé ApS**

CVR-nr. 30 52 37 17

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2014.

---

Steffen Ebdrup  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for A.P. Møllers Allé ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 6. februar 2014

**Direktion**

Henrik Jensen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i A.P. Møllers Allé ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for A.P. Møllers Allé 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **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.

Aarhus, den 6. februar 2014

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Preben Dunker  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

A.P. Møllers Allé ApS  
c/o De Forenede Ejendomsselskaber A/S  
Vestagervej 5  
2100 København Ø

CVR-nr.: 30 52 37 17  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Henrik Jensen

**Revision**

BRANDT  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Søren Frichs Vej 36 L  
8230 Åbyhøj

**Modervirksomhed**

De Forenede Ejendomsselskaber A/S

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A.P. Møllers Allé ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration m.v.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme, der indregnes til anskaffelsessum. I anskaffelsessum indregnes driftsunderskud og byggerenter afholdt i perioder med udviklingsarbejder på ejendommen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>62.987</b>	<b>591.998</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>62.987</b>	<b>591.998</b>
2 Andre finansielle indtægter	585.000	0
3 Andre finansielle omkostninger	<u>-667.648</u>	<u>-589.294</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-19.661</b>	<b>2.704</b>
Skat af årets resultat	<u>4.919</u>	<u>-676</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-14.742</u></b>	<b><u>2.028</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	2.028
Disponeret fra overført resultat	<u>-14.742</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-14.742</u></b>	<b><u>2.028</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		2013	2012
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	17.409.138	16.330.013
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.409.138</u>	<u>16.330.013</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.409.138</u></b>	<b><u>16.330.013</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	45.165
	Tilgodehavende selskabsskat	390.825	268.739
	Andre tilgodehavender	41.958	49.600
	Periodeafgrænsningsposter	16.557	0
	Tilgodehavender i alt	<u>449.340</u>	<u>363.504</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.387</u>	<u>22.015</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>454.727</u></b>	<b><u>385.519</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.863.865</u></b>	<b><u>16.715.532</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	329.867	344.609
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>454.867</u></b>	<b><u>469.609</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	769.515	383.609
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>769.515</u></b>	<b><u>383.609</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.888.556	7.255.743
Deposita	110.078	158.624
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.998.634</u>	<u>7.414.367</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	367.187	367.186
Gæld til pengeinstitutter	978.196	1.269.699
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.252.922	6.476.591
Anden gæld	42.544	334.471
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.640.849</u>	<u>8.447.947</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>16.639.483</u></b>	<b><u>15.862.314</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>17.863.865</u></b>	<b><u>16.715.532</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		
<b>10 Nærtstående parter</b>		

**Noter**


---

**1. Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Aktiverede renteomkostninger	585.000	0
	<b>585.000</b>	<b>0</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	295.874	193.736
Andre renteomkostninger	371.774	395.558
	<b>667.648</b>	<b>589.294</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2013	16.915.013	15.716.853
Tilgang i årets løb	229.125	313.160
Aktiverede driftsomkostninger	265.000	300.000
<b>Kostpris 31. december 2013</b>	<b>17.409.138</b>	<b>16.330.013</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b>17.409.138</b>	<b>16.330.013</b>

Værdien af indregnede finansieringsomkostninger udgør tkr. 1.161.

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2013	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

**Noter**


---

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2013	344.609	342.581
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-14.742</u>	<u>2.028</u>
	<b><u>329.867</u></b>	<b><u>344.609</u></b>

**7. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>367.187</u>	<u>5.291.793</u>	<u>7.255.743</u>	<u>7.622.929</u>
	<b><u>367.187</u></b>	<b><u>5.291.793</u></b>	<b><u>7.255.743</u></b>	<b><u>7.622.929</u></b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.256 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 17.409 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**9. Eventualposter**
**Eventualforpligtelser**

Ingen

**10. Nærtstående parter**
**Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

De Forenede Ejendomsselskaber A/S, Vestagervej 5, 2100 København Ø