

# Årsrapport 2015



## Ejendomsselskabet Borups Allé P/S

CVR-nr. 36 05 53 83  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49 1.  
1123 København K



Ejendomsselskabet Borups Allé P/S

Årsrapport for perioden  
1. januar 2015 – 31. december 2015

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den / 2016

Henrik Gade Jepsen  
Dirigent

## Indhold

Selskabsoplysning .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Ledelsespåtegning.....	5
Revisionspåtegninger .....	6
Intern revisions erklæringer .....	6
Den uafhængige revisors erklæringer .....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Balance pr. 31. december.....	11
Noter .....	12
Noter .....	13

# 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](mailto:atpe@atp-ejendomme.dk)

CVR-nr 36 05 53 83  
Hjemsted: København

## **Bestyrelse**

Michael Nielsen (formand)  
Kenneth Olsson  
Per Lykke

## **Direktion**

Christian Hartmann

## **Revision**

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr: 33 96 35 56

## **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. 25. januar 2016 i København

## **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 2015 har modtaget et administrationshonorar på 842 t.kr. herfor.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2015 opnåede selskabet et resultat på 32.927 t.kr., heraf udgjorde værdiregulering af selskabets ejendom 3.124 t.kr.

Selskabets ejendom er 100 % udlejet.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes et udbytte på 33 mio. kr.

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

## Begivenheder efter statusdagen

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

# Ledespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 20. januar 2016

**Direktion**

Christian Hartmann

**Bestyrelse**

Michael Nielsen  
*formand*

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 1. januar - 31. december 2015. 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 20. januar 2016

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 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 20. januar 2016

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Henrik Wellejus  
statsautoriseret revisor

Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Borups Allé P/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år

## 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 som partnerselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet skattepligten påhviler selskabets kapitalejere. Der indregnes derfor ikke aktuel skat og udskudt skat i årsregnskabet.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administra-

tions- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m. ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom 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 eksterne vurderingsmand på selskabets ejendomme. Til brug for værdiansættelserne indhenter Selskabet en ekstern vurdering af markedsleje samt afkastkrav. Disse segmenteres både på ejendommens beliggenhed og kvalitetsniveau.

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

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

### 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

---

Note		2015 t.kr.	2014 t.kr.
	Lejeindtægter	35.703	13.351
	Udgifter vedrørende lejemål	(5.325)	(2.839)
1	Værdiregulering	<u>3.124</u>	<u>-</u>
	<b>Ejendommens resultat</b>	<b>33.502</b>	<b>10.512</b>
2	Administrationsomkostninger	<u>(858)</u>	<u>(252)</u>
	<b>Resultat før finansielle poster mv.</b>	<b>32.644</b>	<b>10.260</b>
	Finansielle indtægter	166	3
	Finansielle udgifter	<u>117</u>	<u>(3.046)</u>
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>32.927</u></b>	<b><u>7.217</u></b>
	Årets resultat på 32.927 t.kr. foreslås disponeret således:		
	Foreslået udbytte	33.000	25.000
	Overført til næste år	<u>(73)</u>	<u>(17.783)</u>
	<b>I alt</b>	<b><u>32.927</u></b>	<b><u>7.217</u></b>

# Balance pr. 31. december

Note		2015 t.kr.	2014 t.kr.
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
1	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendom	483.101	477.500
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>483.101</b>	<b>477.500</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Huslejedebitorer	39	1.022
	Andre tilgodehavender	-	616
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>39</b>	<b>1.638</b>
	Likvide beholdninger	15.286	10.757
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>15.325</b>	<b>12.395</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>498.426</b>	<b>489.895</b>
	<b>PASSIVER</b>		
3	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	460.077	460.077
	Overført overskud	251	324
	Foreslået udbytte	33.000	25.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>493.328</b>	<b>485.401</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	505	826
	Anden gæld	4.593	3.668
	<b>Kortfristet gældsforpligtelser</b>	<b>5.098</b>	<b>4.494</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>498.426</b>	<b>489.895</b>
4	<b>Nærtstående parter og ejerforhold</b>		

# Noter

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	477.500	-
Nyinvesteringer	<u>2.477</u>	<u>477.500</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>479.977</u>	<u>477.500</u>
<b>Opskrivninger</b>		
Opskrivninger pr. 1. januar	-	-
Årets opskrivninger	<u>3.124</u>	<u>-</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>3.124</u>	<u>-</u>
<b>Værdiregulering pr. 31. december</b>	<u>3.124</u>	<u>-</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>483.101</u></b>	<b><u>477.500</u></b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,50 % pr. 31. december 2015. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere dagsværdien med 21,4 mio. kr.

## 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	842	227
Konsulent	1	
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	<u>15</u>	<u>25</u>
<b>I alt</b>	<b><u>858</u></b>	<b><u>252</u></b>

# Noter

---

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<b>3 Egenkapital</b>		
Selskabskapital pr. 1. januar	460.077	-
Kapitalforhøjelse	-	460.077
Selskabskapital pr. 31. december	<u>460.077</u>	<u>460.077</u>
Aktiekapitalen består af 460.076.793 aktier á 1 kr.		
<b>Overført overskud</b>		
Overført overskud pr. 1. januar	324	-
Overført resultat	-	18.107
Overført af årets resultat	(73)	(17.783)
Overført overskud pr. 31. december	<u>251</u>	<u>324</u>
Foreslået udbytte	<u>33.000</u>	<u>25.000</u>
<b>Egenkapital pr. 31. december</b>	<b><u>493.328</u></b>	<b><u>485.401</u></b>

## 4 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.