

Årsrapport

for

Ejendomsselskabet Borups Allé P/S

36055383

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
25. januar 2016

Henrik Gade Jepsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

<i>Indholdsfortegnelse</i>	2
<i>Indsendelsesoplysninger</i>	3
<i>Ledespåtegning</i>	5
<i>Intern revisions erklæringer</i>	7
<i>Revisorpåtegning</i>	8
<i>Ledelsesberetning</i>	10
<i>Anvendt regnskabspraksis</i>	11
<i>Resultatopgørelse 1. januar 2015 - 31. december 2015</i>	15
<i>Balance</i>	16
Aktiver	16
Passiver	17
<i>Noter</i>	18
Note 1	18
Note 2	18
Note 3	19
Note 4	19
Øvrige noter	20

Indsendelsesoplysninger

Rapport

Information om den indsendte rapports type

Årsrapport

Selskab

CVR-nr.

36055383

Navn

Ejendomsselskabet Borups Allé P/S

Hjemsted

København

Telefonnummer

33 36 61 61

Hjemmeside

atp-ejendomme.dk

E-mail

atpe@atp-ejendomme.dk

Adresse, vejnavn

Gothersgade

Adresse, vejnr og etage

49

Adresse, postnummer

1123

Adresse, by

København K

Revisor

1

Navn og efternavn på revisor

Henrik Wellejus

CVR-nr.

33963556

Navn på revisionsvirksomhed

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Beskrivelse af revisor

statsautoriseret revisor

2

Navn og efternavn på revisor

Kasper Bruhn Udam

Beskrivelse af revisor

statsautoriseret revisor

Direktion:

Navn på medlem af direktionen (1)

Christian Hartmann

Bestyrelse:

Navn på medlem n (1)

Michael Nielsen

Titel på medlem n (1)

formand

Navn på medlem n (2)

Kenneth Olsson

Navn på medlem n (3)

Per Lykke

Information om Rapportindsender

Indsendende virksomheds CVR-nr.

43405810

Indsendende virksomheds navn

ATP

Indsendende virksomheds adresse, vej og nummer

Kongens Vænge 8

Indsendende virksomheds adresse, postnummer og by

3400 Hillerød

Øvrige oplysninger:

Regnskabsperiodens startdato

2015-01-01

Regnskabsperiodens slutdato	2015-12-31
Generalforsamlingsdato	2016-01-25
For- og efternavn på dirigent for generalforsamlingen eller person, som træder i dirigents sted	Henrik Gade Jepsen
Virksomhedens regnskabsklasse	Regnskabsklasse B
Type af revisorbistand	Revisionspåtegning
Regnskabsperiodens startdato forrige år	2014-01-01
Regnskabsperiodens slutdato forrige år	2014-12-31
Valutakode:	DKK

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Identifikation af den godkendte årsrapport

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Borups Allé P/S.

Bekræftelse på at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen samt eventuelle standarder, vedtægter eller aftaler

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bekræftelse på at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Ledelsens udtalelse om ledelsesberetningen

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

Dato for ledelsens godkendelse af årsrapporten

København, 20. januar 2016

Direktion:

Christian Hartmann

Bestyrelse:

Michael Nielsen
formand

Kenneth Olsson

Per Lykke

Intern revisions erklæringer

Erklæringer fra intern revision

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

20. januar 2016

Peter Jochimsen

revisionschef

Revisorpåtegning

Den uafhængige revisors erklæringer (revision)

Den uafhængige revisors erklæringer

Adressat (revision)

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Borups Allé P/S.

Påtegning på regnskabet (revision)

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 (revision)

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 (revision)

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 (revision)

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 (revision)

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

20. januar 2016

Henrik Wellejus

statsautoriseret revisor

33963556

Kasper Bruhn Udam

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Beskrivelse af virksomhedens væsentligste aktiviteter

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.

Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2015 opnåede selskabet et resultat på 32927 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.

Omtale af betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Begivenheder efter statusdagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Oplysning om anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis for balancen

Balancen

Anvendt regnskabspraksis for materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Anvendt regnskabspraksis for investeringsejendomme

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 ejendommenes 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-, administrations- 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 bereg-

ningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancen dagen 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 mæglernes 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 ekstern 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.

Anvendt regnskabspraksis for tilgodehavender

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis for likvide beholdninger

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis for gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis for udbytte

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.

Anvendt regnskabspraksis for resultatopgørelsen

RESULTATOPGØRELSEN

Anvendt regnskabspraksis for nettoomsætning

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis for vareforbrug

Udgifter vedrørende lejemål

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

Anvendt regnskabspraksis for administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis for finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder rente-indtægter og -udgifter.

Anvendt regnskabspraksis for skatteomkostninger

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.

Resultatopgørelse 1. januar 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 x1000 DKK	2014 x1000 DKK
I alt			
Nettoomsætning		35.703	13.351
Vareforbrug		-5.325	-2.839
Drift			
Andre driftsomkostninger	2	-858	-252
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	3.124	0
Resultat af ordinær drift		32.644	10.260
Ordinær			
Andre finansielle indtægter		166	3
Øvrige finansielle omkostninger		117	-3.046
Årets resultat		32.927	7.217
Forslag til resultatdisponering			
Årets resultat			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		33.000	25.000
Overført resultat		-73	-17.783

Balance

Aktiver

	Note	2015 x1000 DKK	2014 x1000 DKK
Aktiver...			
Investeringsejendomme		483.101	477.500
Materielle anlægsaktiver	1	483.101	477.500
Kortfristede aktiver...			
Tilgodehavender...			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39	1.022
Andre tilgodehavender (kortfristede)		0	616
Tilgodehavender i alt:		39	1.638
Likvide beholdninger		15.286	10.757
Kortfristede aktiver i alt:		15.325	12.395
Aktiver i alt:		498.426	489.895

Passiver

	Note	2015 x1000 DKK	2014 x1000 DKK
Passiver...			
Egenkapital...			
Registreret kapital mv.		460.077	460.077
Overført resultat		251	324
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		33.000	25.000
Egenkapital i alt:	3	493.328	485.401
Gældsforpligtelser...			
Leverandører af varer og tjenesteydelser (kortfristede)		505	826
Anden gæld (kortfristet)		4.593	3.668
Kortfristede forpligtelser		5.098	4.494
Passiver i alt:		498.426	489.895
Information om nærtstående parter	4		

Noter

Note 1

Oplysning om materielle anlægsaktiver

Noter

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

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.

Note 2

Oplysning om administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
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	15	25

Note 3

Oplysning om egenkapital

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

Note 4

Information om nærtstående parter

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.

Øvrige noter

Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Ejendomsselskabet Borups Allé P/S er et 100% ejet datterselskab af Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)

Kongens Vænge 8

3400 Hillerød.

Komplementar

Borups Allé GP ApS