

Årsrapport 2016



Ejendomsselskabet Borups Allé A/S

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



Ejendomsselskabet Borups Allé A/S

Årsrapport for perioden
1. januar 2016 – 31. december 2016

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

26. januar 2017

Dirigent: Kasper Ahrndt Lorenzen

Indhold

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning.....	5
Revisionspåtegninger	6
Resultatopgørelse.....	10
Balance pr. 31. december.....	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Borups Allé A/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49,1.
1123 København K
Telefon 33 36 61 61

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

CVR-nr 36 05 53 83
Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Nielsen (formand)
Kenneth Olsson
Per Lykke

Direktion

Christian Michael Peter Hartmann

Revision

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

Ejerforhold

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 26. januar 2017.

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 2016 har modtaget et administrationshonorar på 900 t.kr. herfor.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2016 opnåede selskabet et resultat på 54.865 t.kr., heraf udgjorde værdiregulering af selskabets

ejendom 26.442 t.kr. Resultatet svarer til forventningerne.

Selskabets ejendom er 100 % udlejet.

Selskabet er omdannet den 20. januar 2017 fra P/S til A/S, hvorefter Ejendomsselskabet Borups Allé A/S vil blive fusioneret med ATP Ejendomme A/S som det fortsættende selskab med virkning pr. 1. januar 2017.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Borups Allé A/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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 26. januar 2017

Direktion

Christian Michael Peter Hartmann

Bestyrelse

Michael Nielsen
formand

Per Lykke

Kenneth Olsson

Revisionspåtegninger

Intern revisions revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Borups Allé A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Borups Allé A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2017

Peter Jochimsen
revisionschef

Revisionspåtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Borups Allé A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Borups Allé A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Revisionspåtegninger

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Revisionspåtegninger

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26. januar 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Henrik Wellejus
statsautoriseret revisor

Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Lejeindtægter	34.576	35.703
Udgifter vedrørende lejemål	(5.202)	(5.325)
2 Værdiregulering	<u>26.441</u>	<u>3.124</u>
Ejendommens resultat	55.815	33.502
3 Administrationsomkostninger	<u>(930)</u>	<u>(858)</u>
Resultat før finansielle poster mv.	54.885	32.644
Finansielle indtægter	0	166
Finansielle udgifter	<u>(20)</u>	<u>117</u>
Årets resultat	<u>54.865</u>	<u>32.927</u>
Resultatet foreslås disponeret således:		
Årets resultat	54.865	
Overført fra tidligere år	<u>251</u>	
Resultat til fordeling	<u>55.116</u>	
Foreslået udbytte	0	
Overført til næste år	<u>55.116</u>	
Fordelt resultat	<u>55.116</u>	

Balance pr. 31. december

Note		2016 t.kr.	2015 t.kr.
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendom	510.015	483.101
	Materielle anlægsaktiver i alt	510.015	483.101
	Omsætningsaktiver		
	Huslejebitorer	39	39
	Andre tilgodehavender	415	-
	Tilgodehavender i alt	454	39
	Likvide beholdninger	6.309	15.286
	Omsætningsaktiver i alt	6.763	15.286
	AKTIVER I ALT	516.778	498.426
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	460.077	460.077
	Overført resultat	55.116	251
	Foreslået udbytte	-	33.000
	Egenkapital i alt	515.193	493.328
	Kortfristet gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	293	505
	Anden gæld	1.292	4.593
	Kortfristet gældsforpligtelser i alt	1.585	5.098
	PASSIVER I ALT	516.778	498.426
1	Anvendt regnskabspraksis		
4	Nærtstående parter og ejerforhold		
5	Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

Egenkapitalopgørelse

t. kr.

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2016	460.077	251	33.000	493.328
Betalt udbytte til aktionærer			-33.000	-33.000
Årets resultat		54.865		54.865
Egenkapital pr. 31. december 2016	460.077	55.116	-	515.193

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2015	460.077	324	25.000	485.401
Betalt udbytte til aktionærer			-25.000	-25.000
Årets resultat		-73	33.000	32.927
Egenkapital pr. 31. december 2015	460.077	251	33.000	493.328

Aktiekapitalen udgør kr. 460.076.793 fordelt på aktier á nominelt kr. 1.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Borups Allé A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Der er jf. ÅRL § 11, stk. 3 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets særlige aktiviteter.

Alle tal præsenteres i hele t.kr. De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrunding til hele t.kr. kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

Effekt af ny regnskabsregulering

Ændringer i Årsregnskabsloven har medført enkelte ændringer i noteoplysninger, men er implementeret uden at det har haft nogen effekt på selskabets resultat, balance og egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt uændret sammenlignet med årsrapporten 2015.

Generelt om indregning og måling

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 og efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Noter

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 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 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 ejendommen 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. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleresbedømmelser 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 investeringsjendommens værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsjendomme" i resultatopgørelsen.

Reguleringer af investeringsjendommens værdi overføres til "overført overskud" under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavende.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene likvide beholdninger.

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.

Noter

Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
2 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendom		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	479.977	477.500
Nyinvesteringer	473	2.477
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>480.450</u>	<u>479.977</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	3.124	-
Årets opskrivninger	26.441	3.124
Opskrivninger pr. 31. december	<u>29.565</u>	<u>3.124</u>
Værdiregulering pr. 31. december	<u>29.565</u>	<u>3.124</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>510.015</u>	<u>483.101</u>

Investeringsjendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,25 % pr. 31. december 2016. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere dagsværdien med 23,8 mio. kr.

3 Administrationsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

Noter

Note

4 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående samt moderselskabet ATP og tilknyttede og associerede virksomheder til ATP.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

	Management fee og adm. omkostninger		
ATP Ejendomme A/S	875 t.kr.		
ATP Ejendomme GP I ApS	25 t.kr.		
Bestemmende indflydelse		2016	2015
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)			
Kongens Vænge 8			
3400 Hillerød	Ejer 100%		Ejer 100%

Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for Arbejdsmarkedets Tillægspension.

Koncernregnskabet kan rekvireres på www.atp.dk.

5 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet er omdannet den 20. januar 2017 fra P/S til A/S, hvorefter Ejendomsselskabet Borups Allé A/S vil blive fusioneret med ATP Ejendomme A/S som det fortsættende selskab med virkning pr. 1. januar 2017.

Herudover er der ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2016, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.