CHRISTENSEN
KJÆRULFF
PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41
TLF: 33 30 15 15
FAX: 33 13 19 91
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

P. Mouritzen Ejendomme A/S

CVR-nr. 26 80 94 36

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23 / 5 - 14 .

Jesper Lundgren
Dirigent

Christensen Kjærulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

RGD RevisorGruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for P. Mouritzen Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 6. maj 2014

Direktion

Peter Mouritzen

Bestyrelse

Jesper Lundgren
Formand

Peter Mouritzen

Poul Erik Vennekilde

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i P. Mouritzen Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P. Mouritzen Ejendomme A/S 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 erklæringer

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.

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 6. maj 2014

CHRISTENSEN KJÆRULFF
statsautoriseret revisionsaktieselskab

René Jakobsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	P. Mouritzen Ejendomme A/S Hauchsvej 17 1825 Frederiksberg C	
	CVR-nr.:	26 80 94 36
	Stiftet:	19. september 2002
	Hjemsted:	Frederiksberg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 11. regnskabsår
Bestyrelse	Jesper Lundgren, Formand Peter Mouritzen Poul Erik Vennekilde	
Direktion	Peter Mouritzen	
Revision	CHRISTENSEN KJÆRULFF, statsautoriseret revisionsaktieselskab, Store Kongensgade 68, 1264 København K	
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S, Kalvebod Brygge 47, 1780 København V	
Modervirksomhed	P. Mouritzen Holding A/S	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, drive og udleje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 309 t.kr. mod 435 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.511 t.kr. mod 33 t.kr. sidste år.

Årets resultat er påvirket af, at der er sket en regnskabsmæssig nedskrivning på selskabets ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2013 kr.	2012 t.kr.
	Bruttofortjeneste	**309.444**	**435**
1	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.712.437	-103
	Resultat før finansielle poster	**-1.402.993**	**332**
2	Andre finansielle omkostninger	-367.200	-365
	Resultat før skat	**-1.770.193**	**-33**
3	Skat af årets resultat	259.310	66
	Årets resultat	**-1.510.883**	**33**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	104.785	33
	Overføres til reserver for opskrivninger	-1.615.668	0
	Disponeret i alt	**-1.510.883**	**33**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2013 kr.	2012 t.kr.
	Anlægsaktiver		
4	Grunde og bygninger	14.624.926	16.470
	Materielle anlægsaktiver i alt	14.624.926	16.470
	Anlægsaktiver i alt	**14.624.926**	**16.470**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.420	5
	Periodeafgrænsningsposter	17.664	0
	Tilgodehavender i alt	29.084	5
	Omsætningsaktiver i alt	**29.084**	**5**
	Aktiver i alt	**14.654.010**	**16.475**

Balance 31. december

Passiver

Note		2013 kr.	2012 t.kr.
	Egenkapital		
5	Aktiekapital	500.000	500
6	Reserve for opskrivninger	2.801.791	4.722
7	Overført resultat	-564.455	-669
	Egenkapital i alt	**2.737.336**	**4.553**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	967.550	1.227
	Hensatte forpligtelser i alt	**967.550**	**1.227**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.903.000	8.903
	Deposita	338.118	332
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.241.118	9.235
	Gæld til pengeinstitutter	254	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.720	21
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.611.275	1.366
	Anden gæld	52.757	73
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.708.006	1.460
	Gældsforpligtelser i alt	**10.949.124**	**10.695**
	Passiver i alt	**14.654.010**	**16.475**

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Nærtstående parter

		2013 kr.	2012 t.kr.
1.	**Afskrivninger af materielle anlægsaktiver**		
	Afskrivning på bygninger	1.712.437	103
		1.712.437	**103**
2.	**Andre finansielle omkostninger**		
	Renter, tilknyttede virksomheder	65.029	46
	Andre renteomkostninger	302.171	319
		367.200	**365**
3.	**Skat af årets resultat**		
	Årets regulering af udskudt skat	-127.371	-66
	Nedsættelse af selskabsskat fra 25% til 22%, udskudt skat	-131.939	0
		-259.310	**-66**
4.	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris 1. januar 2013	11.314.887	11.188
	Korrektion til primo	336.763	0
	Tilgang i årets løb	171.485	127
	Kostpris 31. december 2013	**11.823.135**	**11.315**
	Opskrivninger 1. januar 2013	6.296.463	6.296
	Opskrivninger 31. december 2013	**6.296.463**	**6.296**
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	-1.140.582	-1.038
	Korrektion til primo	-641.652	0
	Årets afskrivninger	-212.438	-103
	Årets nedskrivninger	-1.500.000	0
	Af- og nedskrivninger 31. december 2013	**-3.494.672**	**-1.141**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	**14.624.926**	**16.470**

		31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
5.	**Aktiekapital**		
	Aktiekapital 1. januar 2013	500.000	500
		500.000	**500**

Aktiekapitalen består af 500.000 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

6.	**Reserve for opskrivninger**		
	Reserve for opskrivninger 1. januar 2013	4.722.348	4.722
	Opløsning af tidligere års opskrivninger	-304.889	0
	Årets opskrivning	-1.615.668	0
		2.801.791	**4.722**

7.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. januar 2013	-669.240	-702
	Årets overførte overskud eller underskud	104.785	33
		-564.455	**-669**

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	**Restgæld efter 5 år kr.**	**Gæld i alt 31/12 2013 kr.**	**Gæld i alt 31/12 2012 t.kr.**
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	8.903.000	8.903
Deposita	0	0	338.118	332
	0	**0**	**9.241.118**	**9.235**

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.903 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 14.625 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for alt mellemværende med Peter Mouritzen og P. Moritzen Holding A/S.

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

P. Mouritzen Holding A/S, Frederiksberg

Årsrapporten for P. Mouritzen Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter P. Mouritzen Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.