

P. Mouritzen Ejendomme A/S

Hauchsvej 17

1825 Frederiksberg C

CVR-nr. 26 80 94 36

Årsrapport for 2012

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 25/04 2013

Jesper Lundgren
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	10
Balance pr. 31. december 2012	11
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	P. Mouritzen Ejendomme A/S Hauchsvej 17 1825 Frederiksberg C CVR-nr.: 26 80 94 36 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 19. september 2002 Hjemsted: Frederiksberg
Bestyrelse	Jesper Lundgren, formand Peter Mouritzen Poul Erik Vennekilde
Direktion	Peter Mouritzen
Revision	Revisionsfirmaet Jan Hansen statsautoriseret revisionsaktieselskab Marievej 3 2630 Taastrup
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 47 1780 København V

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for P. Mouritzen Ejendomme 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 4. april 2013

Direktion

Peter Mouritzen

Bestyrelse

Jesper Lundgren
formand

Peter Mouritzen

Poul Erik Vennekilde

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i P. Mouritzen Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for P. Mouritzen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 4. april 2013

Revisionsfirmaet Jan Hansen
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Rene Jakobsen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P. Mouritzen Ejendomme A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indeholder årets lejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende lejemål, herunder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, skatter og afgifter, administration, reparation og vedligeholdelse samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til advokat, revisor samt øvrig administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets tilknyttede virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Opskrivning af ejendomme henlægges som opskrivningsreserver på egenkapitalen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Bruttofortjeneste		434.815	311
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-103.065	-103
Resultat før finansielle poster		331.750	208
Finansielle omkostninger	1	-364.931	-344
Resultat før skat		-33.181	-136
Skat af årets resultat	2	65.725	8
Årets resultat		32.544	-128
Overført resultat		32.544	-128
		32.544	-128

Balance pr. 31. december 2012

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
Grunde og bygninger		<u>16.470.768</u>	<u>16.447</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>16.470.768</u>	<u>16.447</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.470.768</u>	<u>16.447</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.176	22
Andre tilgodehavender (fællesregnskab)		1	1
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>10</u>
Tilgodehavender		<u>5.177</u>	<u>33</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.177</u>	<u>33</u>
Aktiver i alt		<u>16.475.945</u>	<u>16.480</u>

Balance pr. 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Selskabskapital		500.000	500
Reserve for opskrivninger		4.722.348	4.722
Overført resultat		-669.239	-702
Egenkapital	4	4.553.109	4.520
Hensættelse til udskudt skat	5	1.226.860	1.293
Hensatte forpligtelser i alt		1.226.860	1.293
Gæld til realkreditinstitutter		8.903.000	8.903
Langfristede gældsforpligtelser		8.903.000	8.903
Kreditinstitutter		308	484
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.466	60
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.366.346	864
Anden gæld		404.856	356
Kortfristede gældsforpligtelser		1.792.976	1.764
Gældsforpligtelser i alt		10.695.976	10.667
Passiver i alt		16.475.945	16.480
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Hovedaktivitet	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	45.485	9
Andre finansielle omkostninger	<u>319.446</u>	<u>335</u>
	<u>364.931</u>	<u>344</u>
 2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-10
Årets udskudte skat	<u>-65.725</u>	<u>2</u>
	<u>-65.725</u>	<u>-8</u>

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2012	11.188.344
Tilgang i årets løb	126.543
Kostpris 31. december 2012	11.314.887
Opskrivninger 1. januar 2012	6.296.463
	6.296.463
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	1.037.517
Årets afskrivninger	103.065
	1.140.582
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	16.470.768

4 Egenkapital

	Selskabs-kapital	Reserve for opskriv-ninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	500.000	4.722.348	-701.783	4.520.565
Årets resultat	0	0	32.544	32.544
Egenkapital 31. december 2012	500.000	4.722.348	-669.239	4.553.109

Selskabskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	t.kr
5 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	<u>1.226.860</u>	<u>1.293</u>
	<u>1.226.860</u>	<u>1.293</u>

6 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2012 udgør t.kr. 16.471.

Derudover er der udstedt ejerpantebrev i ejendommen på Hauchsvej stort t.kr. 2.000 til sikkerhed for alt mellemværende med Peter Mouritzen og P. Mouritzen Holding A/S.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

8 Hovedaktivitet

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