

METRO Properties Danmark ApS

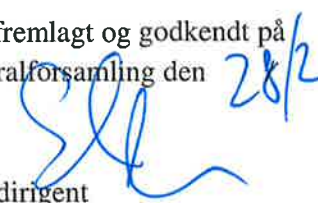
Ejby Industrivej 111

DK-2600 Glostrup

CVR- nr. 36 71 34 10

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 28/2 2014


dirigent

Indhold

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	6
Beretning	7

Årsregnskab 1. januar - 30. september 2013

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2013 for METRO Properties Danmark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 25. februar 2014

I direktionen:



Christian Elleby
Adm. dir



Erik Duyvis Donker

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i METRO Properties Danmark ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for METRO Properties Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2013. Årsregnskabet 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 vurderingen 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 påtegning, fortsat

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 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.

Glostrup, den 25. februar 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Per Ejning Olsen
Statsaut. Revisor



Søren Gammelgaard
Statsaut. Revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

METRO Properties Danmark ApS
Ejby Industrivej 111
DK-2600 Glostrup
Danmark

Telefon +45 43 46 77 00
Telefax +45 43 46 77 03

CVR. nr.: 36 71 34 10
Stiftet: 30. august 1974
Hjemsted: Glostrup
Regnskabsår: 1. januar – 30. september
(9 måneder ifm. Omlægning af regnskabsår til 1. oktober - 30. september)

Direktion

Christian Elleby
Erik Duyvis Donker

Ejerforhold

Selskabet ejes 100% af:
METRO Danmark Holding ApS
Ejby Industrivej 111
DK-2600 Glostrup

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
Postboks 250
DK-2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning, fortsat

Beretning

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af selskabets ejendomme til METRO Cash & Carry Danmark ApS.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat er, i overensstemmelse med de forventninger som direktionen udtrykte ved sidste regnskabsaflæggelse.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter statusdagen indtruffet begivenheder med væsentlig indflydelse på årsregnskabet.

Den forventede udvikling

Det er direktionens forventning, at det ordinære resultat for året 2013-2014 vil ligge på niveau med 2012-2013.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for METRO Properties Danmark ApS for 2013 (9 mdr) er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, 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 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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakurs-differencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

RESULTATOPGØRELSEN

Husleje indtægter består af indtægter i forbindelse med udlejning af selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet samt til ejendomsskat og andre omkostninger vedrørende drift af ejendommene.

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat der består af årets aktuelle skat og forskydning 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 posterings direkte i egenkapitalen.

METRO Properties Danmark ApS er sambeskattet med moderselskabet og søsterselskabet, METRO Cash & Carry Danmark ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 15-30 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Der foretages årligt nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis grupper af aktiver.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Kortere tilgodehavender måles til nominel værdi, da forskellen til amortiseret kostpris vurderes uvæsentlig. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarerings tidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

BALANCE, fortsat

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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For Danmark udgør denne skatteprocent 25% i 2013.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse for året 2013

(funktionsopdelt i tDKK)

	Note	2013 (9 mdr)	2012
Husleje indtægter		24.684	32.897
Andre indtægter		694	1.343
Indtægter i alt		25.378	34.240
Afskrivninger	5	7.978	10.683
Andre eksterne omkostninger		8.347	10.928
Andre driftsudgifter	5	0	812
Resultat af primær drift / EBIT		9.053	11.817
Finansielle indtægter	2	734	787
Finansielle omkostninger	3	1.807	3.636
Ordinært resultat		7.980	8.968
Skat af ordinært resultat	4	1.960	2.242
Årets resultat		6.020	6.726
Forslag til Resultatdisponering			
Årets resultat foreslås udbetalt som udbytte til moderselskabet		6.020	6.726

Balance pr. 30. september 2013

DKK

AKTIVER		Note	30/09-13	31/12-12
ANLÆGSAKTIVER				
Materielle anlægsaktiver		5		
Grunde og bygninger			238.076	246.053
Materielle anlægsaktiver i alt			238.076	246.053
ANLÆGSAKTIVER I ALT			238.076	246.053
OMSÆTNINGSAKTIVER				
Tilgodehavender				
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder			55.384	48.105
Udlån til tilknyttede virksomheder			35.000	50.000
Andre tilgodehavender			2.032	0
Tilgodehavender i alt			92.416	98.105
Likvide beholdninger			20.214	10
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT			112.630	98.115
AKTIVER I ALT			350.706	344.168

Balance pr. 30. september 2013
i DKK

PASSIVER				
	Note	30/09-13	31/12-12	
Egenkapital	6			
Anpartskapital		10.000	10.000	
Overført resultat og andre frie reserver		135.171	135.171	
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>6.020</u>	<u>6.726</u>	
Egenkapital i alt		<u>151.191</u>	<u>151.897</u>	
Hensatte forpligtelser				
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>1.693</u>	<u>3.723</u>	
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.693</u>	<u>3.723</u>	
Gæld				
Kortfristet gæld				
Gæld til tilknyttede virksomheder		56.681	47.437	
Lån hos tilknyttede virksomheder		140.000	140.000	
Anden gæld		<u>1.141</u>	<u>1.111</u>	
Kortfristet gæld i alt		<u>197.822</u>	<u>188.548</u>	
PASSIVER I ALT		<u>350.706</u>	<u>344.168</u>	
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	7			
Nærtstående parter	8			
Ejerforhold	9			

Noter iDKK

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke udbetalt vederlag til direktionen.
Selskabet har ingen ansatte.

2 Finansielle indtægter

	2013(9 mdr)	2012
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	691	703
Øvrige renteindtægter	43	84
	<u>734</u>	<u>787</u>

3 Finansielle omkostninger

Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	1.807	3.636
	<u>1.807</u>	<u>3.636</u>

4 Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst	3.990	5.116
Årets regulering af udskudt skat	-1.995	-2.874
Regulering af udskudt som følge af ændret skatteprocent	-35	0
	<u>1.960</u>	<u>2.242</u>

Betalt selskabsskat i årets løb til moderselskabet	<u>-2.242</u>	<u>-2.212</u>
--	---------------	---------------

Hensættelse til udskudt skat

Hensat 1. januar	3.723	6.597
Årets regulering af udskudt skat	-2.030	-2.874
Hensat pr. 30. september	<u>1.693</u>	<u>3.723</u>

Noter iDKK

5 Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum	
Anskaffelsessum 1. januar 2013	478.375
Anskaffelsessum 30. september 2013	478.375
Afskrivninger	
Afskrivninger 1. januar 2013	232.321
Årets afskrivninger	7.978
Afskrivninger 30. september 2013	240.299
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013	238.076
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	246.053
Afskrives over	15 - 30 år
Tab ved afgang af anlægsaktiver udgør i alt 812 tDKK (2011: 0 tDKK) og er inkluderet i andre driftsudgifter.	

6 Egenkapital	Anparts-kapital	Overført resultat og andre frie reserver	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	10.000	135.171	6.635	151.806
Udloddet udbytte	0	0	-6.635	-6.635
Årets resultat	0	0	6.726	6.726
Egenkapital 1. januar 2013	10.000	135.171	6.726	151.897
Udloddet udbytte	0	0	-6.726	-6.726
Årets resultat	0	0	6.020	6.020
Egenkapital 30. september 2013	10.000	135.171	6.020	151.191

Anpartskapital

Anpartskapitalen består af 10.000 anparter a 1.000 DKK. Anpartskapitalen er uændret i de seneste 5 regnskabsår.

	2013(9 mdr)	2012
Anpartskapital	10.000	10.000

Noter i DKK

7 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke nogen eventualforpligtelser eller sikkerhedsstillelser.

8 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Metro Danmark Holding ApS
Ejby Industrivej 111
DK-2600 Glostrup
Danmark

Grundlag

Hovedanpartshaver

Øvrige nærtstående parter

Christian Elleby
Erik Duyvis Donker
Jean-Christophe Bretxa

Direktionsmedlem

Direktionsmedlem

Tidligere direktionsmedlem

Metro Cash & Carry Danmark ApS
samt øvrige koncernselskaber under Metro AG

Tilknyttet virksomhed

9 Ejerforhold

Selskabet er ejet 100% af:

Metro Danmark Holding ApS
Ejby Industrivej 111
DK-2600 Glostrup
Danmark

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Metro Danmark Holding ApS, Glostrup og for Metro AG, Diemen, Holland, hvis regnskaber kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.