

EJENDOMSSELSKABET MISBURG A/S

Århusgade 88, 1
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

17/04/2018

Carsten Baagøe Schou
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET MISBURG A/S
Århusgade 88, 1
2100 København Ø

CVR-nr: 18642506
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor

CROWE HORWATH STATS AUTORISERET
REVISIONSINTERESSENTSKAB

Rygårds Allé 104
2900 Hellerup
DK Danmark

CVR-nr: 33256876
P-enhed: 1016413646

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2017 for Ejendomsselskabet Misburg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17/04/2018

Direktion

Leif Hede-Nielsen

Bestyrelse

Knud Helmuth Holscher

Leif Hede-Nielsen

Hans Ove Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET MISBURG A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET MISBURG A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 øvrige 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 regnskabet

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 regnskabet

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. Fejlinformationer 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. 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 om 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.

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.

Hellerup, 17/04/2018

Hans Olsen , mne25347

Statsautoriseret revisor

CROWE HORWATH STATS AUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB

CVR: 33256876

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendommen beliggende Zu den Mergelbrüchen i Misburg, Hannover, Tyskland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, et underskud på tkr. 1.333 efter skat, anses for utilfredsstillende. Selskabets investeringsejendom er i regnskabsåret nedskrevet med kr. 4,3 mio., hvilket er årsagen til det utilfredsstillende resultat. Driften af selskabets investeringsejendom har udgjort et overskud før skat på kr. 2,9 mio. I resultatet indgår positiv kursregulering på fremmedfinansiering på kr. 1,2 mio.

Egenkapitalen pr. 31/12 2017 udgør tkr. -307. Selskabets ejerkreds opretholder kr. 2,0 mio. i ansvarlig lånekapital og den samlede ansvarlige kapital udgør således tkr. 1.693.

Resultat- og likviditetsbudgetter for 2018 udviser overskud / likviditetsoverskud under forudsætning af uændret lejesituation og uændrede finansieringsvilkår, hvorfor regnskabet er aflagt som going concern.

Ejendommen har været ca. 95% udlejet til 2 lejere i hovedparten af regnskabsåret 2017.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til skønnet dagsværdi baseret på vurdering fra ejendomsmægler.

Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendommen er optaget til en værdi, som svarer til dagsværdien.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejendomsselskabet Misburg A/S for 1/1 - 31/12 2017 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris, hvor den tidligere blev målt til dagsværdi. Ændringen er indregnet under finansielle poster i indeværende års tal.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31/12 2017:

Årets resultat forøges med tkr. 149 før skat.

Derudover er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 af- 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indgår nettoomsætningen i form af huslejeindtægter og salg af konsulentydelse, der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter. I huslejeindtægten indgår lejeres betaling af afskrivninger på ejendommenes varmeinstallation.

I bruttofortjenesten fratrækkes direkte omkostninger. Direkte omkostninger vedrører vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andel af varme- og fællesomkostninger.

Endvidere fratrækkes andre eksterne omkostninger i Bruttofortjenesten. Andre eksterne omkostninger vedrører øvrige administrative omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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. Betalt skat i Tyskland indregnes i det omfang, den betalte skat ikke kan kreditlempes i den aktuelle danske skat.

BALANCEN

Investeringsjendom

Interessentskabets grund og bygninger er indregnet til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen. Såfremt der ikke foreligger en valuarvurdering indregnes investeringsejendommen efter følgende metodik:

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for blandede lager- og kontorejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakters uopsigelsesperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger, som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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. Skatter betalt i Tyskland forudsættes kreditlempet i Danmark således, at det er den endelige skatteforpligtelse, som indregnes i årsrapporten.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, 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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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 indeværende år er anvendt en skattesats på 22%. Det er ved beregningen af udskudt skat forudsat, at skat i Tyskland ved salg af investeringsejendommen kan kreditlempes i danske skatter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Gæld i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Gæld i øvrigt er målt til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.234.892	2.173.840
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær primær drift		2.234.892	2.173.840
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-4.350.853	0
Andre finansielle indtægter		1.205.696	138.714
Øvrige finansielle omkostninger		-561.772	-665.878
Ordinært resultat før skat		-1.472.037	1.646.676
Skat af årets resultat		139.000	-360.000
Årets resultat		-1.333.037	1.286.676
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			0
Overført resultat		-1.333.037	1.286.676
I alt		-1.333.037	1.286.676

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		23.823.680	28.174.533
Materielle anlægsaktiver i alt	2	23.823.680	28.174.533
Anlægsaktiver i alt		23.823.680	28.174.533
Andre tilgodehavender		0	0
Tilgodehavender i alt		0	0
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		0	0
Aktiver i alt		23.823.680	28.174.533

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		2.000.004	2.000.004
Overført resultat		-2.306.572	-973.535
Egenkapital i alt		-306.568	1.026.469
Hensættelse til udskudt skat		541.000	680.000
Hensatte forpligtelser i alt		541.000	680.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.598.690	9.759.704
Gæld til banker		10.630.913	11.961.359
Ansvarlig lånekapital		2.000.000	2.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	21.229.603	23.721.063
Gæld til realkreditinstitutter		917.197	1.331.271
Gæld til banker		1.139.857	1.178.245
Leverandører af varer og tjenesteydelser		302.591	237.485
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.359.645	2.747.001
Gældsforpligtelser i alt		23.589.248	26.468.064
Passiver i alt		23.823.680	28.174.533

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	2.000.004	-973.535	1.026.469
Årets resultat	0	-1.333.037	-1.333.037
Egenkapital, ultimo	2.000.004	-2.306.572	-306.568

Resultat- og likviditetsbudgetter for 2018 udviser overskud / likviditetsoverskud under forudsætning af uændret lejesituation og uændrede finansieringsvilkår, hvorfor regnskabet er aflagt som going concern.

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom
	kr.
Kostpris primo	52.226.368
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	52.226.368
Af- og nedskrivning primo	-24.051.835
Årets afskrivning	-4.350.853
Af- og nedskrivning ultimo	-28.402.688
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.823.680

Der henvises til ledelsesberetningen omkring værdiansættelse af ejendommen, herunder usikkerheden herved.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Ansvarlig lånekapital	2.000.000	0	2.000.000	2.000.000
Prioritetsgæld	9.515.887	917.197	8.598.690	4.808.096
Kreditinstitutter	11.012.639	381.726	10.630.913	9.104.009
	22.528.526	1.298.923	21.229.603	15.912.104

Selskabet har modtaget ansvarlig lånekapital. Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for andre kreditorer. Den ansvarlige lånekapital kan tidligst opsiges af långiver 30/6 2019.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagementer er der lyst pant i tysk Grundbog på € 2,0 mio.