

EJENDOMSSELSKABET MISBURG A/S

Århusgade 88, 1
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/05/2016

Leif Hede-Nielsen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 18642506
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

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 2015 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.

, den

Direktion

Leif Hede-Nielsen

Bestyrelse

Knud Helmuth Holscher

Leif Hede-Nielsen

Hans Ove Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET MISBURG A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET MISBURG A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 handlinger 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 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på note 3, hvoraf det fremgår, at ledelsen forventer, at selskabet har den fornødne likviditet og har aflagt årsrapporten under forudsætning af going concern. Vi er enige med ledelsen heri.

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på note 2, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved målingen af selskabets investeringsejendom.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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, 13/05/2016

Hans Olsen
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. 456 efter skat, anses for utilfredsstillende. Resultatet er negativt påvirket af kurstab på valutalån og realkreditlån med tkr. 1.619. Resultat før finansielle poster på tkr. 1.680 anses for tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

Egenkapitalen pr. 31/12 2015 er negativ med tkr. 260. Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer, at selskabskapitalen vil blive reableret ved egen indtjening over en periode og selskabets ejerkreds opretholder kr. 2,0 mio. i ansvarlig lånekapital. Den samlede ansvarlige kapital udgør således tkr. 1.740.

Resultat- og likviditetsbudgetter for årene frem til 2017 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 2015.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til skønnet dagsværdi.

Investeringsejendommen er 2016 vurderet af ejendomsmægler. Vurderingen er ca. 5% højere end den indregnede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen. Ved salg må forventes betydelige salgsomkostninger og investeringsejendommen indregnes derfor lavere.

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 2015 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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, 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 konsulentytelser, der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter. I huslejeindtægten indgår lejerens 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

Investerings ejendom

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 uopsigelighedsperiode, 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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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 23,5%. 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 dagsværdi.

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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		1.680.231	2.042
Resultat af ordinær primær drift		1.680.231	2.042
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre finansielle indtægter		0	58
Øvrige finansielle omkostninger		-2.326.505	-925
Ordinært resultat før skat		-646.274	1.175
Skat af årets resultat	1	190.000	20
Årets resultat		-456.274	1.195
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-456.274	1.195
I alt		-456.274	1.195

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		28.174.533	28.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	28.174.533	28.000
Anlægsaktiver i alt		28.174.533	28.000
Andre tilgodehavender		4.358	0
Tilgodehavender i alt		4.358	0
Likvide beholdninger		0	193
Omsætningsaktiver i alt		4.358	193
Aktiver i alt		28.178.891	28.193

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	3	2.000.004	2.000
Overført resultat		-2.260.211	-1.804
Egenkapital i alt	4	-260.207	196
Hensættelse til udskudt skat		320.000	510
Hensatte forpligtelser i alt		320.000	510
Gæld til realkreditinstitutter		10.763.803	11.352
Gæld til banker		12.338.751	11.444
Ansvarlig lånekapital		2.000.000	2.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	25.102.554	24.796
Gæld til realkreditinstitutter		1.327.295	1.278
Gæld til banker		1.455.493	1.159
Leverandører af varer og tjenesteydelser		233.756	254
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.016.544	2.691
Gældsforpligtelser i alt		28.119.098	27.487
Passiver i alt		28.178.891	28.193

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 tkr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-190.000	-20
	<u>-190.000</u>	<u>-20</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom kr.
Kostpris primo	52.051.835
Tilgang	174.533
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>52.226.368</u>
Af- og nedskrivning primo	-24.051.835
Årets afskrivning	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-24.051.835</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.174.533</u>

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

3. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen består af 6 aktier a 333.334 kr.

Der henvises til ledelsesberetningen omkring grundlag for going concern.

4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	2.000.004	-1.803.937	196.067
Årets resultat	0	-456.274	-456.274
Egenkapital ultimo	2.000.004	-2.260.211	-260.207

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Ansvarlig lånekapital	2.000.000	0	2.000.000	2.000.000
Prioritetsgæld	11.677.056	913.253	10.763.803	6.742.615
Kreditinstitutter	12.752.793	414.042	12.338.751	10682.583
	26.429.849	1.327.295	25.102.554	19.425.198

Selskabet har modtaget ansvarlig lånekapital. Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for andre kreditorer. Den ansvarlige lånekapital kan tidligst opsiges af långiver 30/6 2017.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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