

M.L. Ejendomme ApS
CVR-nr. 19141098
c/o Linderberg Group A/S, Langebjerg 35 D
4000 Roskilde

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.04.2016

Dirigent

Navn: Jack Skov

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

M.L. Ejendomme ApS
c/o Linderberg Group A/S, Langebjerg 35 D
4000 Roskilde

CVR-nr.: 19141098

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jens Dalsgaard Løgstrup, formand
Mogens Linderberg Larsen
Jack Skov

Direktion

Mogens Linderberg Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for M.L. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 18.04.2016

Direktion

Mogens Linderberg Larsen

Bestyrelse

Jens Dalsgaard Løgstrup
formand

Mogens Linderberg Larsen

Jack Skov

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i M.L. Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for M.L. Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til omtalen i note 1 om ”usikkerhed ved indregning og måling”, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 18.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torben Skov
statsautoriseret revisor

Stinus Andersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål består i at drive og udleje fast ejendom og dermed forbunden virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 realiseret et overskud på 6.476 t.kr. mod et overskud på 1.861 t.kr. i 2014.

Selskabet har i 2015 erhvervet en ejendom fra moderselskabet.

Selskabets ultimative moderselskab, Linderberg Group A/S og koncernen har i 2015 indgået aftale med sine væsentligste kreditorer herunder opnået alternativ finansiering. Aftalen har medført, at koncernen har opnået en akkordering på næsten 100 mio.kr. Som et led i ordningen har selskabet eftergivet en del af sit tilgodehavende hos tilknyttede selskaber.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til finansiering i 2016.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen indeholder en række skøn og der henvises til yderligere omtale heraf i note 1.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens §112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle dens danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		846.972	542
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	(1.000)
Andre driftsindtægter		0	25
Andre eksterne omkostninger		(63.115)	(50)
Ejendomsomkostninger		<u>(335.713)</u>	<u>(145)</u>
Driftsresultat		948.144	(628)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.102.687	1.633
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		327	0
Andre finansielle indtægter		786.777	1.415
Andre finansielle omkostninger		<u>(117.441)</u>	<u>(296)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		6.720.494	2.124
Skat af ordinært resultat	2	<u>(244.699)</u>	<u>(263)</u>
Årets resultat		<u>6.475.795</u>	<u>1.861</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		2.840.434	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.102.687	0
Øvrige reserver		455.417	669
Overført resultat		<u>(1.922.743)</u>	<u>1.192</u>
		<u>6.475.795</u>	<u>1.861</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		27.900.000	8.399
Materielle anlægsaktiver		27.900.000	8.399
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		18.440.715	3.216
Finansielle anlægsaktiver	3	18.440.715	3.216
Anlægsaktiver		46.340.715	11.615
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.744	10
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.810.610	33.776
Andre tilgodehavender		145.215	0
Tilgodehavender		2.988.569	33.786
Likvide beholdninger		481.660	149
Omsætningsaktiver		3.470.229	33.935
Aktiver		49.810.944	45.550

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	250.000	210
Reserve for opskrivninger		3.791.660	4.958
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		16.893.780	0
Overført overskud eller underskud		19.539.520	30.788
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.840.434	0
Egenkapital		<u>43.315.394</u>	<u>35.956</u>
Udskudt skat		1.289.670	1.165
Hensatte forpligtelser		<u>1.289.670</u>	<u>1.165</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.957.614	1.568
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.957.614</u>	<u>1.568</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	143.215	19
Bankgæld		0	6.248
Skyldig selskabsskat	6	120.062	357
Anden gæld		984.989	237
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.248.266</u>	<u>6.861</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.205.880</u>	<u>8.429</u>
Passiver		<u>49.810.944</u>	<u>45.550</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter in- dre værdis metode kr.	Overført over- skud eller underskud kr.
Egenkapital primo	210.000	4.957.507	0	30.788.271
Kapitalforhøjelse	40.000	0	0	15.608.660
Foreslået udbytte	0	0	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	0	10.122.468	(24.887.307)
Overført til reserver	0	(1.621.264)	1.668.625	(47.361)
Årets resultat	0	455.417	5.102.687	(1.922.743)
Egenkapital ultimo	250.000	3.791.660	16.893.780	19.539.520

	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	0	35.955.778
Kapitalforhøjelse	0	15.648.660
Foreslået udbytte	2.840.434	2.840.434
Øvrige egenkapitalposter	0	(14.764.839)
Overført til reserver	0	0
Årets resultat	0	3.635.361
Egenkapital ultimo	2.840.434	43.315.394

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaringer med ejendommenes omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på selskabets erfaringer og indhentede statistikker fra anerkendte mæglere.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,38% pr. 31.12.2014 (5,9% pr. 31.12.2014). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,1 mio. kr.

Ejendommens værdiansættelse er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	120.062	357
Ændring af udskudt skat	124.637	(94)
	<u>244.699</u>	<u>263</u>
		<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u> <u>kr.</u>
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		1.546.935
Kostpris ultimo		<u>1.546.935</u>
Opskrivninger primo		1.668.625
Andel af årets resultat		5.102.687
Andre reguleringer		10.122.468
Opskrivninger ultimo		<u>16.893.780</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>18.440.715</u>

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Dattervirksomheder: Præstegårdsvej 1 ApS	Roskilde	100,00

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
Anpartskapital	250	1.000,00	250.000
	250		250.000

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen			
Virksomhedskapital primo	210.000	210.000	200.000
Kapitalforhøjelse	40.000	0	10.000
Virksomhedskapital ultimo	250.000	210.000	210.000

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
5. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	19	143.215	3.957.614	1.289.189
	19	143.215	3.957.614	1.289.189

6. Skyldig selskabsskat

Skyldig selskabsskat omfatter sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet Linderberg Group A/S.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har sammen med det ultimative moderselskab og to søsterselskaber kautioneret overfor Selskabet af 1. juni 2012 under konkurs' engagement over for Finansiell Stabilitet for et maksimalt beløb på 3,4 mio. kr. Sandsynligheden for at kautionen aktualiseres anses for meget begrænset og afhænger af udfaldet af en retssag, der tidligst forventes afsluttet efter 2020.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Linderberg Group A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskat-

Noter

ter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for det ultimative moderselskabs gæld til kreditinstitut.

Til sikkerhed for det ultimative moderselskabs gæld til kreditinstitut er der endvidere udstedt ejerpantebreve for 3.800 t.kr. og skadesløsbreve for 33.000 t.kr. i selskabets ejendomme.

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Linderberg Group A/S, Roskilde