

H.P. Ejendomme A/S

Hammershusgade 9

2100 København Ø

CVR-nr. 20 85 38 32

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24/05 2016

Kurt Kim Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 11 |
| Balance 31. december | 12 |
| Noter til årsrapporten | 14 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for H.P. Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. maj 2016

Direktion

Michael Kaa Andersen
direktør

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen

Michael Brag

Kurt Kim Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i H.P. Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for H.P. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 fejl-information, 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 afkræftende konklusion.

Den uafhængige revisors erklæringer

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed, der i balancen er indregnet med DKK 134,2 mio., relaterer sig primært til MMA Finans ApS, der er finansieringsselskab i koncernen. MMA Finans ApS' egenkapital er på regnskabsafslæggelsestidspunktet væsentligt negativ, og MMA Finans ApS er ikke i stand til at opfylde sine forpligtelser. Tilgodehavendet er værdiansat til nominel værdi og således under forudsætning af, at MMA Finans ApS vil være going concern. Tilgodehavendet burde efter vores opfattelse have været nedskrevet til en lavere nettorealiseringsværdi, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen af tilgodehavendet.

Afkræftende konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 og 2 hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets evne til at sikre den nødvendige likviditet, samt usikkerhed ved opgørelse af dagsværdi af selskabets ejendom. Ledelsen vurderer, at selskabet og koncernen, hvori selskabet indgår, vil være i stand til at tilvejebringe den nødvendige likviditet og aflægge som følge heraf årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 21. maj 2016

Beierholm
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Kim Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

H.P. Ejendomme A/S
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 20 85 38 32
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen
Michael Brag
Kurt Kim Petersen

Direktion

Michael Kaa Andersen, direktør

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for MA Danmark Holding ApS

Koncernregnskabet for MA Danmark Holding ApS kan rekvireres på følgende adresse:

I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 11.389.254, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 99.306.770.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Finansiell usikkerhed

Ved udgangen af 2014 er der indgået aftaler med de finansielle kreditorer, der løber til udgangen af 2017.

Ledelsen har i længere tid været i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om en aftale vedrørende finansieringsvilkårene i koncernen. Ved udgangen af 2015 er der indgået aftaler med den væsentligste del af de finansielle kreditorer. Det er ledelsens vurdering, at der også i 2016 er brevs opbakning fra koncernens resterende kreditorer til at indgå løsninger til gavn for disse. Der er risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere vil kalde deres engagementer tidligere end ventet og dermed usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift. Det er dog ledelsens vurdering, at koncernen, på trods af anstrengt likviditet i en række datterselskaber, har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2016, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Ledelsesberetning

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er relateret til selskabet MMA Finans ApS. MMA Finans ApS er et finansieringsselskab i Proark ApS koncernen. Selskabets egenkapital er på regnskabsafslæggelsestidspunkt væsentligt negativ. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er således værdiansat under forudsætning af, at MMA Finans ApS vil være going concern.

Dagsværdi af ejendomme

Investerings ejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.P. Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

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 flyde 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.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter selskabets andel af driftsomkostninger, omkostninger til administration, reparation og vedligeholdelse, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

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 koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud, sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| Nettoomsætning | | 15.442.049 | 15.071.108 |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>-320.054</u> | <u>-277.923</u> |
| Bruttoresultat | | 15.121.995 | 14.793.185 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld | | 1.720.344 | -39.110.603 |
| Andre driftsomkostninger | | <u>0</u> | <u>2.217</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 16.842.339 | -24.315.201 |
| Finansielle indtægter | 3 | 1.329.302 | 1.317.536 |
| Finansielle omkostninger | 4 | <u>-6.507.096</u> | <u>-6.880.156</u> |
| Resultat før skat | | 11.664.545 | -29.877.821 |
| Skat af årets resultat | 5 | <u>-275.291</u> | <u>5.391.882</u> |
| Årets resultat | | <u>11.389.254</u> | <u>-24.485.939</u> |
| Overført overskud | | <u>11.389.254</u> | <u>-24.485.939</u> |
| | | <u>11.389.254</u> | <u>-24.485.939</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsjendomme | | <u>133.000.000</u> | <u>133.000.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 6 | <u>133.000.000</u> | <u>133.000.000</u> |
| Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder | | <u>134.259.467</u> | <u>132.930.165</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>134.259.467</u> | <u>132.930.165</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>267.259.467</u> | <u>265.930.165</u> |
| Andre tilgodehavender | | <u>12.712</u> | <u>12.712</u> |
| Tilgodehavender | | <u>12.712</u> | <u>12.712</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>0</u> | <u>812.971</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>12.712</u> | <u>825.683</u> |
| Aktiver i alt | | <u>267.272.179</u> | <u>266.755.848</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Overført resultat | | <u>97.306.770</u> | <u>85.917.517</u> |
| Egenkapital | 7 | <u>99.306.770</u> | <u>87.917.517</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>20.480.951</u> | <u>21.715.641</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>20.480.951</u> | <u>21.715.641</u> |
| Banker | | 5.245.653 | 19.468.370 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 118.148.736 | 119.869.079 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 5.743.999 | 4.288.895 |
| Deposita | | <u>7.729.983</u> | <u>7.541.447</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | <u>136.868.371</u> | <u>151.167.791</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 8 | 6.350.000 | 3.339.977 |
| Banker | | 1.485.086 | 0 |
| Selskabsskat | | 1.693.058 | 1.591.202 |
| Anden gæld | | <u>1.087.943</u> | <u>1.023.720</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>10.616.087</u> | <u>5.954.899</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>147.484.458</u> | <u>157.122.690</u> |
| Passiver i alt | | <u>267.272.179</u> | <u>266.755.848</u> |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern) | 1 | | |
| Eventualposter m.v. | 9 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 10 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 11 | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 2 | | |

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Finansiell usikkerhed

Ved udgangen af 2014 er der indgået aftaler med de finansielle kreditorer, der løber til udgangen af 2017. Ledelsen har i længere tid været i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om en aftale vedrørende finansieringsvilkårene i koncernen. Ved udgangen af 2015 er der indgået aftaler med den væsentligste del af de finansielle kreditorer. Det er ledelsens vurdering, at der også i 2016 er bred opbakning fra koncernens resterende kreditorer til at indgå løsninger til gavn for disse. Der er risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere vil kalde deres engagementer tidligere end ventet og dermed usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift. Det er dog ledelsens vurdering, at koncernen, på trods af anstrengt likviditet i en række datterselskaber, har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2016, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

I Årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelige indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Dagsværdi af ejendomme

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom.

Noter til årsrapporten

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er relateret til selskabet MMA Finans ApS. MMA Finans ApS er et finansieringsselskab i Proark ApS koncernen. Selskabets egenkapital er på regnskabsafslæggelsestidspunkt væsentligt negativ. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er således værdiansat under forudsætning af, at MMA Finans ApS vil være going concern.

| | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> kr. |
|---|-------------------------|--------------------------|
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 1.329.302 | 1.316.140 |
| Andre finansielle indtægter | <u>0</u> | <u>1.396</u> |
| | <u>1.329.302</u> | <u>1.317.536</u> |
| | | |
| | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> kr. |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 46.978 | 42.464 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>6.460.118</u> | <u>6.837.692</u> |
| | <u>6.507.096</u> | <u>6.880.156</u> |
| | | |
| | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> kr. |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 1.693.058 | 1.591.202 |
| Årets udskudte skat | -1.234.690 | -8.894.615 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | <u>-183.077</u> | <u>1.911.531</u> |
| | <u>275.291</u> | <u>-5.391.882</u> |

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

| | Investeringsej endomme |
|--|----------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2015 | <u>77.162.589</u> |
| Kostpris 31. december 2015 | <u>77.162.589</u> |
| Opskrivninger 1. januar 2015 | <u>55.837.411</u> |
| Opskrivninger 31. december 2015 | <u>55.837.411</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 | <u>0</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015 | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | <u><u>133.000.000</u></u> |

7 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015 | 2.000.000 | 85.917.516 | 87.917.516 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>11.389.254</u> | <u>11.389.254</u> |
| Egenkapital 31. december 2015 | <u><u>2.000.000</u></u> | <u><u>97.306.770</u></u> | <u><u>99.306.770</u></u> |

Selskabskapitalen består af 2.000 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2015 | Gæld 31. december 2015 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Banker | 22.218.370 | 11.595.653 | 6.350.000 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 120.459.056 | 118.148.736 | 0 | 102.042.536 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 4.288.895 | 5.743.999 | 0 | 0 |
| Deposita | 7.541.447 | 7.729.983 | 0 | 0 |
| | 154.507.768 | 143.218.371 | 6.350.000 | 102.042.536 |

Valuta og renterisici

Selskabet har optaget 2 realkreditlån som rentetilpasningslån for i alt kr. 118.148.736.

Det ene lån har en restgæld på kr. 80.531.000 med variabel rente, afdragsfrihed til og med 2017 og en restløbetid på 24 år.

Det andet lån har en restgæld på kr. 24.527.117, med ca. 4 års fast rente, og afdrages som traditionelt realkreditlån med en restløbetid på 23 år.

Selskabet har derudover lån med en restgæld på kr. 7.295.653, der forrentes med en variabel rente, som var afdragsfrit frem til 2012. Lånet afdrages i takt med at der er likviditet til afdrag på lånet.

Selskabets driftskredit med maksimum på 16,5 mio. kr. forrentes med en variabel rente. Lånet afdrages frem til 31.12.2016 med afdrag i varierende størrelse den 31. december hvert år. Årets afdrag i 2015 har udgjort t.kr. 6.200.

9 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med MA Danmark Holding ApS (Administrationsselskab) og øvrige koncernforbundne virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2013 eller senere.

Noter til årsrapporten

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom er deponeret ejerpantebreve som sikkerhed til realkredit- og kreditinstitutter:

Nominal værdi af ejerpantebrev kr. 163.775.000

Bogført værdi af pantsatte aktiver kr. 173.550.085

Heraf er pantebrev på nominelt 108.775.000 ligeledes stillet til sikkerhed for tredjemands gæld.

Selskabets huslejekonto er stillet i pant til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Der er endvidere afgivet transport i lejeindtægten til sikkerhed for kreditinstitutter.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Michael Kaa Andersen
Vedbæk Strandvej 428
2950 Vedbæk

Ultimativ kapitalejer

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Proark Ejendomme ApS
C/O I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø