
Masteskurene A/S

Danneskiold-Samsøes Allé 55, 1434 København K

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 27 15 16 39

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 22/09 2016

Philip S. Thorsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Masteskurene A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. september 2016

Direktion

Jane Hagbarth Olsen

Bestyrelse

Lars-Erik Houmann Christensen
formand

Jane Hagbarth Olsen

Philip S. Thorsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Masteskurene A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Masteskurene A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 22. september 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten K. Nielsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Masteskurene A/S
Danneskiold-Samsøes Allé 55
1434 København K

Telefon: 70 20 02 35

Telefax: 70 20 02 36

CVR-nr.: 27 15 16 39

Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Regnskabsår: 13. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Lars-Erik Houmann Christensen, formand
Jane Hagbarth Olsen
Philip S. Thorsen

Direktion

Jane Hagbarth Olsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Toldbuen 1
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel, håndværk, industri, byggevirksomhed, udlejning og dermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 23.120.411, heraf værdireguleringer på DKK 25.999.520, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på DKK 46.809.888.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		5.671.071	5.898.245
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	25.999.520	764.021
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		31.670.591	6.662.266
Finansielle indtægter		21.275	1.198
Finansielle omkostninger	3	-2.121.039	-2.862.699
Resultat før skat		29.570.827	3.800.765
Skat af årets resultat	4	-6.450.416	-908.289
Årets resultat		23.120.411	2.892.476

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		23.120.411	2.892.476
		23.120.411	2.892.476

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		146.200.000	121.600.000
Materielle anlægsaktiver	5	146.200.000	121.600.000
Anlægsaktiver		146.200.000	121.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.068	287.206
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.138.977	6.352.229
Andre tilgodehavender		17.468	19.036
Periodeafgrænsningsposter	6	290.998	221.513
Tilgodehavender		2.457.511	6.879.984
Likvide beholdninger		682.587	2.821.201
Omsætningsaktiver		3.140.098	9.701.185
Aktiver		149.340.098	131.301.185

Balance 30. april

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		46.309.888	23.189.476
Egenkapital	7	46.809.888	23.689.476
Hensættelse til udskudt skat	8	16.789.000	10.665.900
Hensatte forpligtelser		16.789.000	10.665.900
Gæld til realkreditinstitutter		71.864.223	73.098.725
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	10.000.000
Selskabsskat		327.316	262.015
Anden gæld		70.688	202.323
Langfristede gældsforpligtelser	9	72.262.227	83.563.063
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	10.000.000	10.000.000
Anden gæld		2.526.704	2.417.201
Periodeafgrænsningsposter		952.279	965.545
Kortfristede gældsforpligtelser		13.478.983	13.382.746
Gældsforpligtelser		85.741.210	96.945.809
Passiver		149.340.098	131.301.185
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Ejerforhold	11		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Masteskurene A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	6.153.252	347.141
Værdireguleringer af investeringsaktiver som følge af ændret afkastkrav	18.938.716	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	785.645	416.880
Salg af ejendomme (ekspropriation)	121.907	0
	<u>25.999.520</u>	<u>764.021</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	382.319	562.690
Andre finansielle omkostninger	1.738.720	2.300.009
	<u>2.121.039</u>	<u>2.862.699</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	327.316	262.015
Årets udskudte skat	6.123.100	646.274
	<u>6.450.416</u>	<u>908.289</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. maj	101.492.727
Tilgang i årets løb	35.815
Afgang i årets løb	-527.783
Kostpris 30. april	<u>101.000.759</u>
Værdireguleringer 1. maj	20.107.273
Årets værdireguleringer	<u>25.091.968</u>
Værdireguleringer 30. april	<u>45.199.241</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>146.200.000</u>

I kostprisen indgår renteomkostninger med DKK 10.161.276 i 2015/16 (2014/15: DKK 10.161.276).

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

	Måling af investeringsejendomme			
	Afkastbaseret			I alt
	Salgsværdi	metode	Kostpris	
	DKK	DKK	DKK	DKK
Værdi	0	146.200.000	0	146.200.000
Heraf har ekstern valuar vurderet	0	0	0	0

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,75 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	4,50	4,75	5,00
Dagsværdi	154.200.000	146.200.000	139.000.000
Ændring i dagsværdi	8.000.000	0	-7.200.000

6 Periodeafgrænsningsposter

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Mellem 1 og 5 år	0	8.208
Langfristet del	0	8.208
Inden for 1 år	290.998	213.305
	290.998	221.513

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. maj	500.000	23.189.477	23.689.477
Årets resultat	0	23.120.411	23.120.411
Egenkapital 30. april	500.000	46.309.888	46.809.888

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	16.976.000	10.979.957
Låneomkostninger	-116.000	-116.170
Periodeafgrænsningsposter	64.000	108.733
Gældsforpligtelser	-135.000	-306.620
	16.789.000	10.665.900

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	68.319.087	73.098.725
Mellem 1 og 5 år	3.545.136	0
Langfristet del	71.864.223	73.098.725
Inden for 1 år	0	0
	71.864.223	73.098.725

Gæld til tilknyttede virksomheder

Mellem 1 og 5 år	0	10.000.000
Langfristet del	0	10.000.000
Inden for 1 år	10.000.000	10.000.000
	10.000.000	20.000.000

Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	70.688	202.323
Langfristet del	70.688	202.323
Inden for 1 år	1.690.019	1.479.464
Øvrig kortfristet gæld	836.685	937.737
Kortfristet del	2.526.704	2.417.201
	2.597.392	2.619.524

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	146.200.000	121.600.000

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for 2L Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

11 Ejerforhold

Ejerforhold

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

2L Holding A/S, København

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet 2L Holding A/S.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Masteskurene A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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 efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af

Regnskabspraksis

rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 øvrige koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 30. april 2016 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Afkastprocenterne er fastsat til 5,00%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,5% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Regnskabspraksis

ger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter mv.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.