

Ejendomsselskabet Mejlgade 101, Århus ApS
c/o Sisters Point Holding ApS, Lokesvej 6, 8230 Åbyhøj

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 28 29 26 35

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2016.

Allan Kurt Freivald Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Mejlgade 101, Århus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 13. maj 2016

Direktion

Allan Kurt Freivald Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Mejlgade 101, Århus ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mejlgade 101, Århus ApS 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Risskov, den 13. maj 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Mejlgade 101, Århus ApS
c/o Sisters Point Holding ApS
Lokesvej 6
8230 Åbyhøj

Telefon: 86 75 33 00

E-mail: sisp@sisters-point.dk

CVR-nr.: 28 29 26 35

Stiftet: 8. december 2004

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Allan Kurt Freivald Nielsen

Revision

Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Modervirksomhed

Sisters Point Holding ApS

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 17. maj 2016 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af investeringsejendom, som omfatter en beboelsesejendom.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabets ledelse foretager årligt en måling af investeringsejendommen, ud fra en afkastbaseret model. Selskabets ledelse har vurderet at dagsværdi svarer til anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger og forbedringsudgifter.

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdi på investeringsejendommen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Mejlgade 101, Århus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsudgifter på investeringsejendom samt ansre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejning af investeringsejendom.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendom

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendom omfatter kursregulering af prioritetsgæld.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendom måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendommen har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkosninger og renteperiodiseringer.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital - 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Mejlgade 101, Århus ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 24,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes gæld til realkreditinstitutter til dagsværdi, svarende til skattemæssig kursværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden i forhold til årets afdrag på gæld til realkreditinstitutter.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	666.501	680.113
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-29.543	-50.847
Driftsresultat	636.958	629.266
Andre finansielle indtægter	128	13.782
1 Øvrige finansielle omkostninger	-90.290	-102.186
Resultat før skat	546.796	540.862
2 Skat af årets resultat	-127.689	-131.688
Årets resultat	419.107	409.174
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	419.107	409.174
Disponeret i alt	419.107	409.174

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3 Investeringsejendom		16.179.779	16.056.635
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>16.179.779</u>	<u>16.056.635</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.179.779</u>	<u>16.056.635</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.613
Andre tilgodehavender		380	15.349
Periodeafgrænsningsposter		6.723	6.972
Tilgodehavender i alt		<u>7.103</u>	<u>24.934</u>
Likvide beholdninger		<u>81.111</u>	<u>7.727</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>88.214</u>	<u>32.661</u>
Aktiver i alt		<u>16.267.993</u>	<u>16.089.296</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	7.875.000	7.875.000
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	419.107	409.174
	Egenkapital i alt	<u>8.419.107</u>	<u>8.409.174</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	132.769	121.006
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>132.769</u>	<u>121.006</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.470.156	6.805.586
	Deposita og forudbetalt husleje	404.772	351.710
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.874.928</u>	<u>7.157.296</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	361.715	352.458
	Gæld til tilknyttede virksomheder	449.555	0
	Anden gæld	29.919	49.362
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>841.189</u>	<u>401.820</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.716.117</u>	<u>7.559.116</u>
	Passiver i alt	<u>16.267.993</u>	<u>16.089.296</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 Eventualposter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	7.069	12.755
Andre renteomkostninger	83.221	89.431
	<u>90.290</u>	<u>102.186</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	115.926	124.632
Årets regulering af udskudt skat	11.763	7.056
	<u>127.689</u>	<u>131.688</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Investeringsejendom		
Kostpris primo	16.056.634	15.669.010
Tilgang i årets løb	123.145	387.625
Kostpris ultimo	<u>16.179.779</u>	<u>16.056.635</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>16.179.779</u>	<u>16.056.635</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	7.875.000	7.875.000
	<u>7.875.000</u>	<u>7.875.000</u>
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	409.174	411.853
Udloddet udbytte	-409.174	-411.853
Udbytte for regnskabsåret	419.107	409.174
	<u>419.107</u>	<u>409.174</u>

Noter

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	361.715	4.881.528	6.831.871	7.158.044
Deposita og forudbetalt husleje	<u>0</u>	<u>404.772</u>	<u>404.772</u>	<u>351.710</u>
	<u>361.715</u>	<u>5.286.300</u>	<u>7.236.643</u>	<u>7.509.754</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.832 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 16.180 t.kr.

**9. Eventualposter
Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Sisters Point Holding ApS, CVR-nr. 25 78 70 80 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.