
Metalgangen 2-4 ApS

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 29 77 64 31

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/6 2016

Otto baron Reedtz-Thott
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Metalgangen 2-4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 16. juni 2016

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Metalgangen 2-4 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Metalgangen 2-4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 16. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Preben Majdahl Nielsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Metalgangen 2-4 ApS
Gavnø 2
4700 Næstved

CVR-nr.: 29 77 64 31
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Næstved

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Toldbuen 1
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Metalgangen 2-4 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendommen Metalgangen 2-4.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 99.661, heraf værdireguleringer på DKK 326.453, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 3.985.962.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Kapitalen forventes retableret gennem egen indtjening eller fornødent kapitalindskud.

Koncernforbundne selskaber og tredjemand har afgivet støtteerklæring, der sikrer selskabet fornøden likviditet til de kommende 12 måneders drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model eller valuarvurdering. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		549.413	564.731
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	326.453	-1.720.546
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		875.866	-1.155.815
Finansielle indtægter		25	0
Finansielle omkostninger	3	-1.012.496	-854.857
Resultat før skat		-136.605	-2.010.672
Skat af årets resultat	4	36.944	445.958
Årets resultat		-99.661	-1.564.714

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-99.661	-1.564.714
		-99.661	-1.564.714

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		9.600.000	9.600.000
Materielle anlægsaktiver	5	9.600.000	9.600.000
Anlægsaktiver		9.600.000	9.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		76.903	11.328
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	55.883
Udskudt skatteaktiv	7	652.000	683.000
Tilgodehavender		728.903	750.211
Omsætningsaktiver		728.903	750.211
Aktiver		10.328.903	10.350.211

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-4.110.962	-4.011.301
Egenkapital	6	-3.985.962	-3.886.301
Gæld til realkreditinstitutter		9.505.662	9.832.115
Gæld til tilknyttede virksomheder		717.221	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	10.222.883	9.832.115
Kreditinstitutter		3.477.475	3.803.692
Leverandører af varer og tjenesteydelser		160.164	20.277
Anden gæld		454.343	580.428
Kortfristede gældsforpligtelser		4.091.982	4.404.397
Gældsforpligtelser		14.314.865	14.236.512
Passiver		10.328.903	10.350.211
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning, at kapitalen kan reetableres ved egen indtjening eller fornødent kapitalindskud fra koncern eller tredjemand. Koncernforbundne selskaber og tredjemand har afgivet støtteerklæring, der sikrer likviditet til selskabets drift for de kommende 12 måneder.

Der er pt. ikke etableret bankaftale for 2016, men det er ledelsens forventning, at kreditinstitutter imødekommer selskabets ønsker til finansiering.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-1.924.044
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	<u>326.453</u>	<u>203.498</u>
	<u>326.453</u>	<u>-1.720.546</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	13.048	21.561
Andre finansielle omkostninger	<u>999.448</u>	<u>833.296</u>
	<u>1.012.496</u>	<u>854.857</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-67.944	-40.958
Årets udskudte skat	<u>31.000</u>	<u>-405.000</u>
	<u>-36.944</u>	<u>-445.958</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	11.717.944
Kostpris 31. december	11.717.944
Værdireguleringer 1. januar	-2.117.944
Værdireguleringer 31. december	-2.117.944
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.600.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en lejemultipl på 10.

Tomgangslejen er fastlagt til 23,7% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 4% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 0% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 4% af lejeindtægterne.

	Måling af investeringsejendomme			
	Afkastbaseret			I alt
	Salgsværdi	metode	Kostpris	
	DKK	DKK	DKK	DKK
Værdi	9.600.000	0	0	9.600.000
Heraf har ekstern valuar vurderet	9.600.000	0	0	9.600.000

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved valuarvurderingen for 2015 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 8%

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	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	7,5	8,0	8,5
Dagsværdi	10.200.000	9.600.000	9.000.000
Ændring i dagsværdi	600.000	0	-600.000

Ved valuarvurderingen for 2015 er der anvendt en gennemsnitligt tomgang på 23,7%.

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

Ændringer i tomgang	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Tomgang	23,2	23,7	24,2
Dagsværdi	9.700.000	9.600.000	9.500.000
Ændring i dagsværdi	100.000	0	-100.000

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-4.011.301	-3.886.301
Årets resultat	0	-99.661	-99.661
Egenkapital 31. december	125.000	-4.110.962	-3.985.962

Selskabskapitalen består af 1.250 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

7 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	351.000	279.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-22.000	-22.000
Låneomkostninger	-223.000	-297.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-758.000	-643.000
Overført til udskudt skatteaktiv	652.000	683.000
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	652.000	683.000
Regnskabsmæssig værdi	652.000	683.000

Noter til årsregnskabet

8 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:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.497.159	7.862.118
Mellem 1 og 5 år	2.008.503	1.969.997
Langfristet del	<u>9.505.662</u>	<u>9.832.115</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>9.505.662</u>	<u>9.832.115</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	<u>717.221</u>	<u>0</u>
Langfristet del	717.221	0
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>717.221</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	9.600.000	9.600.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 9.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	9.600.000	9.600.000

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet en støtte- og henstandserklæring til fordel for koncernforbundne selskaber, gældende til juni 2017.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ApS Reethoga, 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.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Metalgangen 2-4 ApS for 2015 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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Finansielle poster

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

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

Balancen

Investeringsjendomme

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

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

Værdiansættelse tager udgangspunkt i opgørelse fra ejendomsmægler.

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.

Tilgodehavender

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

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.

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. 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 acontoskatter. 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.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

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".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.