

**Ejendomsselskabet Usserød  
Kongevej 29-33 ApS**

**c/o I/S Ejendomsinvest**

**Hammershusgade 9**

**2100 København Ø**

**CVR-nr. 29 93 01 20**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24. februar 2016

---

Kurt Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	10

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Usserød Kongevej 29-33 ApS.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2016

### **Direktion**

Søren Hofman Laursen  
direktør

### **Bestyrelse**

Sam Baroudy  
formand

Søren Hofman Laursen

Michael Brag

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

### ***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Usserød Kongevej 29-33 ApS***

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Usserød Kongevej 29-33 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 fejl-information, 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 7, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed der er forbundet med opgørelsen af værdien på selskabets ejendomme. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne.

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, hvor selskabets ledelse har redegjort for selskabets økonomiske stilling og afvikling af bankgæld.

Hellerup, den 24. februar 2016

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor

René Poulsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Usserød Kongevej 29-33 ApS c/o I/S Ejendomsinvest Hammershusgade 9 2100 København Ø  CVR-nr.: 29 93 01 20 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
<b>Komplementar:</b>	MKA Ejendomme Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Sam Baroudy, formand Søren Hofman Laursen Michael Brag
<b>Direktion</b>	Søren Hofman Laursen, direktør
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet MKA Ejendomme af 2012 ApS

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Usserød Kongevej 29-33 ApS 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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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**

Huslejeindtæger indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer, samt omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmede valuta.

### **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 til knyt te de dan ske virk som he der. Den aktuelle selskabskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme 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 videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Investeringsejendomme er indregnet til en markedsværdi, der er opgjort på grundlag af en afkastbaseret model. For den enkelte ejendom er der på grundlag af et normaliseret driftsbudget og en afkastprocent opgjort en beregnet værdi for ejendommen. Den beregnede værdi reguleres for kortvarige forhold, som ændrer ejendommens indtjening. Den regulerede beregnede værdi svarer til skønnet markedsværdi (dagsværdi). I driftsbudgettet er medtaget lejeindtægter ved fuld udlejning, idet eventuel tomgangsleje eller anden manglende lejeindtægt modregnes i den beregnede værdi. I lighed hermed er i driftsbudgettet indregnet en skønnet normal vedligeholdelse på ejendommen. Eventuelle større forventede renoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi. Afkastprocenten fastsættes ud fra de gældende markedsforskel for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv. Den anvendte afkastprocent er på 9,00% (sidst år 9,00%).



## **Anvendt regnskabspraksis**

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 velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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.

### **Tilgodehavender**

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

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer".

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

### **Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)**

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>132.595</b>	<b>84.000</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-184.417</u>	<u>-192.721</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-51.822</b>	<b>-108.721</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld	2	<u>0</u>	<u>-264.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-51.822</b>	<b>-372.721</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-18.758</u>	<u>-47.062</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-70.580</u></b>	<b><u>-419.783</u></b>
Overført overskud		<u>-70.580</u>	<u>-419.783</u>
		<b><u>-70.580</u></b>	<b><u>-419.783</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>2.940.000</u>	<u>2.940.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>2.940.000</b></u>	<u><b>2.940.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.940.000</b></u>	<u><b>2.940.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>50.028</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>50.028</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.990.028</b></u></u>	<u><u><b>2.940.000</b></u></u>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-10.897.692</u>	<u>-10.827.112</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>-10.772.692</b></u>	<u><b>-10.702.112</b></u>
Kreditinstitutter		3.234.504	3.329.851
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>10.528.216</u>	<u>10.312.261</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>13.762.720</b></u>	<u><b>13.642.112</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>13.762.720</b></u>	<u><b>13.642.112</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>2.990.028</b></u></u>	<u><u><b>2.940.000</b></u></u>
Going concern	1		
Eventualposter mv.	6		
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Hovedaktivitet	8		

## Noter til årsrapporten

### 1 Going concern

Selskabet er omfattet af bankaftale med de øvrige selskaber i MKA Ejendomme 2012 ApS-koncernen. Bankaftalen og dermed virksomhedens kortfristede lån udløber 31/12 2016. Det er ledelsens forventning at skaffe den fornødne likviditet i løbet af 2016 til indfrielse af bankgæld i alle koncernselskaberne ved frasalg og refinansiering.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at der er tilstrækkelig kapitalberedskab til fortsættelse af driften også efter udløb af bankaftalen.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-264.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-264.000</b></u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>-264.000</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>18.758</u>	<u>47.062</u>
	<u><b>18.758</b></u>	<u><b>47.062</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	9.019.627
Kostpris 31. december 2015	9.019.627
Værdireguleringer 1. januar 2015	-6.079.627
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer 31. december 2015	-6.079.627
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>2.940.000</b>

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-10.827.112	-10.702.112
Årets resultat	0	-70.580	-70.580
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>-10.897.692</b>	<b>-10.772.692</b>

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	125.000	-10.407.329	-10.282.329
Årets resultat	0	-419.783	-419.783
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<b>125.000</b>	<b>-10.827.112</b>	<b>-10.702.112</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

## Noter til årsrapporten

### 6 Eventualposter mv.

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Der er etableret en kautionsforpligtelse mellem koncernselskaberne for så vidt angår koncernens bankgæld på kr. 245 mio.

### 7 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsrapporten for regnskabsåret 2015 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtigelser:

#### **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:

#### **Ejendomme**

Investerings ejendomme 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 videresalg. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. 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 velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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

### 8 Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.