

---

# ***MHR Ejendomsselskab ApS***

Nybrovej 95, 2820 Gentofte

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 30 51 00 62

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/2 2017

Hans G. Rasmussen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for MHR Ejendomsselskab 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 24. februar 2017

### **Direktion**

Hans Glavind Rasmussen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i MHR Ejendomsselskab ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for MHR Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 24. februar 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Allan Kamp Jensen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	MHR Ejendomsselskab ApS Nybrovej 95 2820 Gentofte  CVR-nr.: 30 51 00 62 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
<b>Direktion</b>	Hans Glavind Rasmussen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Advokat</b>	Holck-Andersen og Tyge Sørensen Nyhavn 6 1051 København K
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 47, 2. 1780 København V  Sydbank A/S Jernbanevej 4 2800 Kgs. Lyngby

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>264.895</b>	<b>201.635</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	0	-6.681
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>264.895</b>	<b>194.954</b>
Finansielle indtægter	3	6.021	10.808
Finansielle omkostninger	4	-32.503	-36.500
<b>Resultat før skat</b>		<b>238.413</b>	<b>169.262</b>
Skat af årets resultat	5	-52.816	-38.453
<b>Årets resultat</b>		<b>185.597</b>	<b>130.809</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	100.000	100.000
Overført resultat	85.597	30.809
	<b>185.597</b>	<b>130.809</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		6.400.000	6.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>6.400.000</b>	<b>6.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.400.000</b>	<b>6.400.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		221.252	304.778
Andre tilgodehavender		467	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>221.719</b>	<b>304.778</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>221.719</b>	<b>304.778</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.621.719</b>	<b>6.704.778</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		3.029.059	3.029.059
Overført resultat		909.943	824.346
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>4.164.002</b>	<b>4.078.405</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	942.632	940.438
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>942.632</b>	<b>940.438</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.220.477	1.323.889
<b>Langfristet gæld</b>	<b>9</b>	<b>1.220.477</b>	<b>1.323.889</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	103.789	103.571
Kreditinstitutter		74.783	131.043
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	37.328
Skyldigt sambeskatningsbidrag		50.622	17.132
Anden gæld		65.414	72.972
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>294.608</b>	<b>362.046</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.515.085</b>	<b>1.685.935</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.621.719</b>	<b>6.704.778</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

MHR Ejendomsselskab ejer, lejer og udlejer erhvervsejendomme.

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

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>6.681</u>
	<b>0</b>	<b>6.681</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>6.021</u>	<u>10.808</u>
	<b>6.021</b>	<b>10.808</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	186
Andre finansielle omkostninger	<u>32.503</u>	<u>36.314</u>
	<b>32.503</b>	<b>36.500</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	50.622	17.132
Årets udskudte skat	<u>2.194</u>	<u>21.321</u>
	<b>52.816</b>	<b>38.453</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>2.516.591</u>
Kostpris 31. december	<u>2.516.591</u>
Dagsværdiregulering 1. januar	<u>3.883.409</u>
Dagsværdiregulering 31. december	<u>3.883.409</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>6.400.000</u></b>

## 7 Egenkapital

	Selskabs- kapital <u>DKK</u>	Reserve for opskrivninger <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	3.029.059	824.346	100.000	4.078.405
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>85.597</u>	<u>100.000</u>	<u>185.597</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>3.029.059</u></b>	<b><u>909.943</u></b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>4.164.002</u></b>

## 8 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	949.483	947.822
Låneomkostninger	<u>-6.851</u>	<u>-7.384</u>
	<b><u>942.632</u></b>	<b><u>940.438</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Langfristet gæld

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>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	798.039	903.010
Mellem 1 og 5 år	422.438	420.879
Langfristet del	<u>1.220.477</u>	<u>1.323.889</u>
Inden for 1 år	<u>103.789</u>	<u>103.571</u>
	<b><u>1.324.266</u></b>	<b><u>1.427.460</u></b>

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitut og bank:

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.753, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>6.400.000</u>	<u>6.400.000</u>
--	------------------	------------------

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst fra indkomståret 2013.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

STEPCO Holding A/S,  
Nybrovej 95, 2820 Gentofte

Moderselskab

#### Transaktioner

Der optræder mellemregning med tilknyttede selskaber. Mellemregningen indeholder løbende salg og køb på markedsmæssige vilkår.

Der har i indeværende år ikke været andre transaktioner med nærtstående parter.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for MHR Ejendomsselskab ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets fakturerede lejeindtægter med fradrag af lejeudgifter og andre eksterne omkostninger.

# Noter, regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Lejeudgifter

Lejeudgifter indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning samt forsikring mv.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet STEPCO Holding A/S og søsterselskabet Sterling Polish Company A/S. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

# Noter, regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom

Investeringer i ejendommen med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering af ejendommen baseret på markedets afkastgrad, ejendommens forventede afkast, vedligeholdelsestand og beliggenhed.

Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver". Som en konsekvens af selskabets praksis med indregningen af ejendommen til dagsværdi foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.



## **Noter, regnskabspraksis**

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån hos realkredit- og kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.