
MHR Ejendomsselskab ApS

Nybrovej 95, 2820 Gentofte

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 51 00 62

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /4 2016

Kim Munk
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

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

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

Gentofte, den 7. april 2016

Direktion

Hans Glavind Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i MHR Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MHR Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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.

Hellerup, den 7. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Allan Kamp Jensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

MHR Ejendomsselskab ejer, lejer og udlejer erhversejendomme.

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 130.809, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 4.078.405.

Der forventes et positivt resultat i 2016.

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		201.635	270.459
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-6.681	-223.860
Resultat før finansielle poster		194.954	46.599
Finansielle indtægter	2	10.808	11.898
Finansielle omkostninger	3	-36.500	-33.339
Resultat før skat		169.262	25.158
Skat af årets resultat	4	-38.453	-9.318
Årets resultat		130.809	15.840

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	100.000	0
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-32.983
Overført resultat	30.809	48.823
	130.809	15.840

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		6.400.000	6.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	77.938
Materielle anlægsaktiver	5	6.400.000	6.477.938
Anlægsaktiver		6.400.000	6.477.938
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		304.778	285.135
Andre tilgodehavender		0	6.814
Tilgodehavender		304.778	291.949
Omsætningsaktiver		304.778	291.949
Aktiver		6.704.778	6.769.887

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		3.029.059	3.029.059
Overført resultat		824.346	793.537
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0
Egenkapital		4.078.405	3.947.596
Hensættelse til udskudt skat	6	940.438	919.117
Hensatte forpligtelser		940.438	919.117
Gæld til realkreditinstitutter		1.323.889	1.426.368
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	234.747
Langfristet gæld	7	1.323.889	1.661.115
Gæld til realkreditinstitutter	7	103.571	104.402
Kreditinstitutter		131.043	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	24.815
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	37.328	50.400
Skyldigt sambeskatningsbidrag		17.132	37.142
Anden gæld		72.972	25.300
Kortfristet gæld		362.046	242.059
Gældsforpligtelser		1.685.935	1.903.174
Passiver		6.704.778	6.769.887
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	3.029.059	793.537	0	3.947.596
Årets resultat	0	0	30.809	100.000	130.809
Egenkapital 31. december	125.000	3.029.059	824.346	100.000	4.078.405

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	6.681	2.227
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	221.633
	<u>6.681</u>	<u>223.860</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.808	10.523
Andre finansielle indtægter	0	1.375
	<u>10.808</u>	<u>11.898</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	186	0
Andre finansielle omkostninger	36.314	33.339
	<u>36.500</u>	<u>33.339</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	17.132	37.142
Årets udskudte skat	21.321	-27.824
	<u>38.453</u>	<u>9.318</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	2.516.591	80.165
Afgang i årets løb	0	-80.165
Kostpris 31. december	<u>2.516.591</u>	<u>0</u>
Dagsværdiregulering 1. januar	3.883.409	0
Dagsværdiregulering 31. december	<u>3.883.409</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	2.227
Årets afskrivninger	0	6.681
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-8.908
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.400.000</u>	<u>0</u>

6 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	947.822	927.036
Låneomkostninger	-7.384	-7.919
	<u>940.438</u>	<u>919.117</u>

7 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	903.010	1.004.312
Mellem 1 og 5 år	<u>420.879</u>	<u>422.056</u>
Langfristet del	1.323.889	1.426.368
Inden for 1 år	<u>103.571</u>	<u>104.402</u>
	<u>1.427.460</u>	<u>1.530.770</u>

Noter til årsregnskabet

7 Langfristet gæld (fortsat)

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	33.147
Mellem 1 og 5 år	0	201.600
Langfristet del	0	234.747
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	37.328	50.400
	37.328	285.147

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitut, bank og Sterling Polish Company A/S:

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

9 Nærtstående parter og ejerforhold

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.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for MHR Ejendomsselskab 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.

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.

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.

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.

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.