Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

EJENDOMMEN ØLBYVEJ ApS

Store Kongensgade 34, 3.
1264 København K
CVR-nr. 30552490

Årsrapport 01.07.2016 - 31.12.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.04.2018

Dirigent

Navn: Michael Sheikh

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EJENDOMMEN ØLBYVEJ ApS
Store Kongensgade 34, 3.
1264 København K

CVR-nr.: 30552490
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.07.2016 - 31.12.2017

Direktion

Michael Sheikh
Thomas Algren Lyckvall

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 31.12.2017 for EJENDOMMEN ØLBYVEJ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 31.12.2017.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2016 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12.04.2018

Direktion

Michael Sheikh Thomas Algren Lyckvall

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i EJENDOMMEN ØLBYVEJ ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for EJENDOMMEN ØLBYVEJ ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 for 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der kan være usikkerhed om selskabets muligheder for, at fortsætte driften. Vi henviser til oplysningerne i note 1. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny virksomhedskapital eller at selskabets nuværende kreditfaciliteter opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Ledelsen forventer, at selskabets nuværende kreditfaciliteter vil blive opretholdt i forlængelse af regnskabsaflæggelsen. Vi har ikke fundet anledning til anden vurdering heraf.

Aarhus, den 12.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Ejendommen har været under udvikling i regnskabsåret hvorfor denne ikke har været udlejet i 2017.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultat for 2016/17 udviser et underskud på 234 t.kr., hvilket er som forventet.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny virksomhedskapital eller de nuværende kreditfaciliteter opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Moderselskabet har i den forbindelse givet tilsagn om, at understøtte selskabets fortsatte drift i perioden indtil 31.12.2019.

Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Begivenheder efter balancedagen
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttotab		**(51.491)**	**(28.955)**
Af- og nedskrivninger	3	(141.196)	(1.094.130)
Driftsresultat		**(192.687)**	**(1.123.085)**
Andre finansielle omkostninger	4	(106.619)	(98.220)
Resultat før skat		**(299.306)**	**(1.221.305)**
Skat af årets resultat	5	65.000	275.000
Årets resultat		**(234.306)**	**(946.305)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(234.306)	(946.305)
		(234.306)	**(946.305)**

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		3.174.074	3.315.270
Materielle anlægsaktiver	6	**3.174.074**	**3.315.270**
Anlægsaktiver		**3.174.074**	**3.315.270**
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		78.000	0
Tilgodehavender		**78.000**	**0**
Omsætningsaktiver		**78.000**	**0**
Aktiver		**3.252.074**	**3.315.270**

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Virksomhedskapital		130.000	130.000
Overført overskud eller underskud		1.315.425	31.826
Egenkapital		**1.445.425**	**161.826**
Udskudt skat		118.000	105.000
Hensatte forpligtelser		**118.000**	**105.000**
Gæld til realkreditinstitutter		1.413.868	1.741.108
Langfristede gældsforpligtelser	7	**1.413.868**	**1.741.108**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	217.993	164.000
Bankgæld		0	243.631
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	846.475
Skyldig selskabsskat		46.788	43.230
Kortfristede gældsforpligtelser		**274.781**	**1.307.336**
Gældsforpligtelser		**1.688.649**	**3.048.444**
Passiver		**3.252.074**	**3.315.270**
Going concern	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksom-hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	130.000	31.826	161.826
Koncerntilskud o.l.	0	1.517.905	1.517.905
Årets resultat	0	(234.306)	(234.306)
Egenkapital ultimo	**130.000**	**1.315.425**	**1.445.425**

Noter

1. Going concern

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny virksomhedskapital eller de nuværende kreditfaciliteter opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet.

Moderselskabet, MT Real Estate ApS, har i den forbindelse givet tilsagn om, at understøtte selskabets fortsatte drift i perioden indtil 31.12.2019.

Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	2016/17	**2015/16**
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	**2**	**2**

	2016/17	**2015/16**
	kr.	**kr.**
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	141.196	94.130
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	1.000.000
	141.196	**1.094.130**

	2016/17	**2015/16**
	kr.	**kr.**
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	70.225	0
Renteomkostninger i øvrigt	36.394	97.220
Øvrige finansielle omkostninger	0	1.000
	106.619	**98.220**

	2016/17	**2015/16**
	kr.	**kr.**
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(78.000)	0
Ændring af udskudt skat	13.000	(275.000)
	(65.000)	**(275.000)**

Noter

	Grunde og bygninger kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	4.706.544
Kostpris ultimo	**4.706.544**
Af- og nedskrivninger primo	(1.391.274)
Årets afskrivninger	(141.196)
Af- og nedskrivninger ultimo	**(1.532.470)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**3.174.074**

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	217.993	164.000	1.413.868	538.163
	217.993	**164.000**	**1.413.868**	**538.163**

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MT Real Estate ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 15.11.2014 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber fra og med 15.11.2014 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MT Real Estate ApS som administrationsselskab.

Selskabet indgik indtil 15.11.2014 i en dansk sambeskatning med MG Holding, Struer ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom frem til og med 15.11.2014 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og frem til og med 15.11.2014 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Derudover er deponeret skadesløsbrev på nom. 1.600 t.kr. med pant i selskabets ejendommen. Pantet er pr. balancedagen ubelånt.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.174.074 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er, bortset fra nedenstående ændring i anvendt regnskabspraksis, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed
Selskabet har som følge af ny koncernforbindelse ændret regnskabsår således perioden løber fra 01.01 – 31.12 mod tidligere 01.07 – 30.06.

Som følge af omlægningen af regnskabsår omfatter indeværende årsrapport perioden 01.07.2016 – 31.12.2017.

Sammenligningstallene i årsregnskabet omfatter en periode på 12 måneder og er derfor ikke direkte sammenlignelig med indeværende års tal.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis
Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 (Ny årsregnskabslov).

Dette medfører, at selskabet årligt foretager revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver.

Ændringen har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller for balancen 2017 eller for sammenligningstallene.

Generelt om indregning og måling
Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 dets danske modervirksomhed og dennes øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag
Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Udskudt skat
Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat
Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.