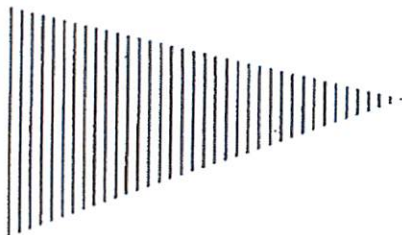


M4 Egegårdsvej ApS

Hersegade 20, 4000 Roskilde

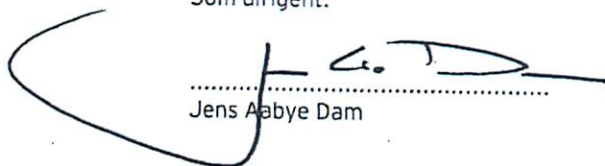
CVR-nr. 31 05 65 19



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 14. juni 2016

Som dirigent:



.....
Jens Aabye Dam

EY

Building a better
working world

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for M4 Egegårdsvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 14. juni 2016

Direktion:



Jens Aabye Dam

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i M4 Egegårdsvej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for M4 Egegårdsvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 vurderingen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 14. juni 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28


Lissen Fagerlin Hammer
statsaut. revisor


Peter Andersen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	M4 Egegårdsvej ApS
Adresse, postnr., by	Hersegade 20, 4000 Roskilde
CVR-nr.	31 05 65 19
Hjemstedskommune	Roskilde
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jens Aabye Dam
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i investeringsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 3.161.551 kr. mod 154.943 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 2.945.791 kr. Ejendommen er i regnskabsåret opskrevet med 2.800 t.kr. i overensstemmelse med ekstern mægler-vurdering.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015 12 mdr.	2014 8 mdr.
	Bruttofortjeneste	653.634	463.044
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-8.569	-10.280
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	645.065	452.764
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.800.000	0
	Resultat af primær drift	3.445.065	452.764
2	Finansielle indtægter	108	215
3	Finansielle omkostninger	-275.773	-298.036
	Resultat før skat	3.169.400	154.943
4	Skat af årets resultat	-7.849	0
	Årets resultat	<u>3.161.551</u>	<u>154.943</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
	Overført resultat	1.161.551	154.943
		<u>3.161.551</u>	<u>154.943</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	31/12 2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	7.800.000	5.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	8.569
		<u>7.800.000</u>	<u>5.008.569</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.800.000</u>	<u>5.008.569</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	158	0
	Andre tilgodehavender	28.625	80.178
		<u>28.783</u>	<u>80.178</u>
	Likvide beholdninger	547.103	343.902
	Omsætningsaktiver i alt	<u>575.886</u>	<u>424.080</u>
	AKTIVER I ALT	<u>8.375.886</u>	<u>5.432.649</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	126.000	126.000
	Overført resultat	819.791	-341.760
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
	Egenkapital i alt	<u>2.945.791</u>	<u>-215.760</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.210.233	4.416.775
		<u>4.210.233</u>	<u>4.416.775</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	186.864	162.691
	Kreditinstitutter i øvrigt	594	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.876	53.305
	Skyldig selskabsskat	7.849	59.658
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	530.000	0
	Anden gæld	412.993	892.519
	Periodeafgrænsningsposter	61.686	63.461
		<u>1.219.862</u>	<u>1.231.634</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.430.095</u>	<u>5.648.409</u>
	PASSIVER I ALT	<u>8.375.886</u>	<u>5.432.649</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M4 Egegårdsvej ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af investeringsejendom. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger direkte tilknyttet til den udlejede investeringsejendom, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver eksklusiv ejendomme.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme vurderes hvert år til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme er fastsat ud fra en ekstern mæglervurdering, en sammenlignelig transaktion eller en afkastmodel. Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i budgetteret driftsafkast sat i forhold til et forrentningskrav. I driftsafkastet indgår budgetteret huslejeindtægter og driftsomkostninger.

Værdireguleringer og tilbageførsel heraf indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

kr.	2015 12 mdr.	2014 8 mdr.
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	108	215
	<u>108</u>	<u>215</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	31.520	0
Renteomkostninger til associerede virksomheder	0	205.174
Andre finansielle omkostninger	244.253	92.862
	<u>275.773</u>	<u>298.036</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	7.849	0
	<u>7.849</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter
5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	8.566.700	69.402	8.636.102
Kostpris 31. december 2015	8.566.700	69.402	8.636.102
Værdireguleringer 1. januar 2015	-3.566.700	0	-3.566.700
Årets opskrivning	2.800.000	0	2.800.000
Værdireguleringer 31. december 2015	-766.700	0	-766.700
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	60.833	60.833
Årets afskrivninger	0	8.569	8.569
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	0	69.402	69.402
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	7.800.000	0	7.800.000

6 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 126.000 kr. de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.210.233	186.864	794.705	3.415.528
	4.210.233	186.864	794.705	3.415.528

8 Sikkerhedsstillelser

Pr. 31. december 2015 er der til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit A/S, 4.397 t.kr., tinglyst ejerpantebreve for 4.620 t.kr. i selskabets ejendom.