

B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Ejendomsselskabet Mesterlodden 13 ApS
Mesterlodden 13, 2860 Gentofte

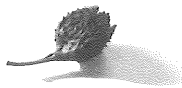
CVR-nr. 31 41 27 57

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2016.

Michael Dall
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Mesterlommen 13 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 16. december 2016

Direktion

Michael Dall

Henrik Dall

Lars Christian Jensen



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Mesterlommen 13 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mesterlommen 13 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 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 selskabets 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 selskabets 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.



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 16. december 2016

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 21 14 81 48

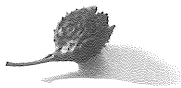
Søren Larsen

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Mesterlodden 13 ApS Mesterlodden 13 2860 Gentofte
	CVR-nr.: 31 41 27 57
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Michael Dall Henrik Dall Lars Christian Jensen
Revision	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
Associeret virksomhed	Ejendomsselskabet Mesterlodden 14A ApS, Gentofte



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Mesterlodden 13 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.



Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Direkte omkostninger

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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



Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



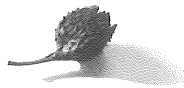
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
Nettoomsætning	1.039.968	1.006
Direkte omkostninger	-88.488	-92
Andre eksterne omkostninger	-25.849	-20
Bruttoresultat	925.631	894
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-124.202	-124
Driftsresultat	801.429	770
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	79.706	-535
Andre finansielle indtægter	58.260	55
Øvrige finansielle omkostninger	-202.350	-466
Resultat før skat	737.045	-176
2 Skat af årets resultat	-144.544	-84
Årets resultat	592.501	-260
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	79.706	-535
Overføres til overført resultat	512.795	275
Disponeret i alt	592.501	-260



Balance 30. september

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 tkr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	10.036.313	10.161
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.036.313</u>	<u>10.161</u>
4 Kapitalandel i associeret virksomhed	109.503	30
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>109.503</u>	<u>30</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.145.816</u>	<u>10.191</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.209.031	1.151
Periodeafgrænsningsposter	19.664	21
Tilgodehavender i alt	<u>1.228.695</u>	<u>1.172</u>
Likvide beholdninger	<u>375.978</u>	<u>221</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.604.673</u>	<u>1.393</u>
Aktiver i alt	<u>11.750.489</u>	<u>11.584</u>



Balance 30. september

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 tkr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	150.000	150
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	69.503	0
5 Overført resultat	5.491.526	4.969
Egenkapital i alt	5.711.029	5.119
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	200.800	172
Hensatte forpligtelser i alt	200.800	172
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.622.434	2.894
Gæld til pengeinstitutter	1.339.200	1.528
Deposita	519.984	503
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.481.618	4.925
Kortfristet del af langfristet gæld	436.635	403
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20
Selskabsskat	99.123	145
Anden gæld	801.284	800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.357.042	1.368
Gældsforpligtelser i alt	5.838.660	6.293
Passiver i alt	11.750.489	11.584
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		



Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af erhvervsjendom.

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	115.544	63
Årets regulering af udskudt skat	29.000	21
	<u>144.544</u>	<u>84</u>

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 tkr.
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2015	11.446.322	11.446
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 30. september 2016	<u>11.446.322</u>	<u>11.446</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	-1.285.807	-1.162
Årets af- og nedskrivninger	-124.202	-124
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	<u>-1.410.009</u>	<u>-1.286</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>10.036.313</u>	<u>10.160</u>

Noter

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 tkr.
4. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. oktober 2015	40.000	40
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 30. september 2016	40.000	40
Nedskrivninger 1. oktober 2015	-10.203	64
Årets resultat	79.706	-535
Opskrivning af ejendom	0	461
Opskrivninger 30. september 2016	69.503	-10
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	109.503	30

Associeret virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Mesterloden 14A ApS	Gentofte	50 %

5. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2015	150.000	0	4.968.528	5.118.528
Årets overførte overskud eller underskud	0	79.706	512.795	592.501
Regulering	0	-10.203	10.203	0
Egenkapital 30. september 2016	150.000	69.503	5.491.526	5.711.029

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2016 kr.	Gæld i alt 30/9 2015 tkr.
Gæld til realkreditinstitutter	271.635	1.514.711	2.894.069	3.157
Gæld til pengeinstitutter	165.000	675.000	1.504.200	1.668
Deposita	0	519.984	519.984	503
	436.635	2.709.695	4.918.253	5.328

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt skadesløsbrev på 1.000 tkr. samt ejerpantebreve på i alt 1.690 tkr., der giver pant i selskabets grunde og bygninger. Skadesløsbrevet og ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for mellemværende med selskabets bankforbindelse.

8. Eventualposter

Der påhviler ikke selskabet eventualposter.