

Ejendomsselskabet Motorgangen 13, 2690 Karlslunde ApS

Kongensgade 38, 6070 Christiansfeld

CVR-nr. 31 59 38 75



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Som dirigent:



Dan B. Pedersen

EY

Building a better
working world



Indhold

| | |
|--------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Oplysninger om selskabet | 4 |
| Beretning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Motorgangen 13, 2690 Karlslunde 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.

Christiansfeld, den 31. maj 2016
Direktion:



Dan Bork Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Motorgangen 13, 2690 Karlslunde ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Motorgangen 13, 2690 Karlslunde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Aabenraa, den 31. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Kaj Gløchau
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|---|
| Navn | Ejendomsselskabet Motorgangen 13, 2690 Karlslunde ApS |
| Adresse, postnr., by | Kongensgade 38, 6070 Christiansfeld |
| CVR-nr. | 31 59 38 75 |
| Stiftet | 3. juli 2008 |
| Hjemstedskommune | Kolding |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Telefon | 74 56 13 26 |
| Direktion | Dan Bork Pedersen, Direktør |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa |
| Bankforbindelse | Nordea Bank Danmark A/S |

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på -100.533 kr. mod 131.786 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 437.586 kr.

Forventet udvikling

Der er i 2015 blevet igangsat en renovering af ejendommen, hvilket forventes afsluttet i 2016. Formålet er at imødekomme lejernes ønsker og forventninger, og ikke mindst at signalere vigtigheden af at selskabets ejer, VBI-koncernen, betragter tilstedeværelsen på Sjælland som særdeles vigtig i koncernens vækststrategi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2015 | 2014 |
|------|---|-----------------|----------------|
| | Bruttofortjeneste | 718.704 | 828.895 |
| | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -377.387 | -378.304 |
| | Resultat af primær drift | 341.317 | 450.591 |
| | Finansielle indtægter | 266 | 0 |
| 2 | Finansielle omkostninger | -489.398 | -497.130 |
| | Resultat før skat | -147.815 | -46.539 |
| 3 | Skat af årets resultat | 47.282 | 178.325 |
| | Årets resultat | -100.533 | 131.786 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | -100.533 | 131.786 |
| | | -100.533 | 131.786 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 4 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 18.217.283 | 16.642.083 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 9.179 | 22.303 |
| | | <u>18.226.462</u> | <u>16.664.386</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>18.226.462</u> | <u>16.664.386</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 169.370 | 176.462 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 566.156 | 0 |
| | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 73.125 | 86.007 |
| | Udskudte skatteaktiver | 0 | 33.558 |
| | Andre tilgodehavender | 256.199 | 18.336 |
| | | <u>1.064.850</u> | <u>314.363</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.064.850</u> | <u>314.363</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>19.291.312</u></u> | <u><u>16.978.749</u></u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2015 | 2014 |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 5 | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | 312.586 | -86.881 |
| | Egenkapital i alt | <u>437.586</u> | <u>38.119</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 162.520 | 0 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>162.520</u> | <u>0</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til banker | 317.695 | 5.440.217 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 25.972 | 22.777 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 6.159.957 |
| | Gæld til associerede virksomheder | 17.857.375 | 3.135.565 |
| | Anden gæld | 355.023 | 2.046.664 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 135.141 | 135.450 |
| | | <u>18.691.206</u> | <u>16.940.630</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>18.691.206</u> | <u>16.940.630</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u><u>19.291.312</u></u> | <u><u>16.978.749</u></u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|-------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2015 | 125.000 | -86.881 | 38.119 |
| Årets resultat | 0 | -100.533 | -100.533 |
| Koncerntilskud | 0 | 500.000 | 500.000 |
| Egenkapital 31. december 2015 | <u>125.000</u> | <u>312.586</u> | <u>437.586</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Motorgangen 13, 2690 Karlslunde ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

| | |
|---|----------|
| Bygninger | 10-50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-7 år |

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | 2015 | 2014 |
|--|----------------|-----------------|
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 177.204 | 159.433 |
| Renteomkostninger til associerede virksomheder | 182.678 | 64.414 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 129.516 | 273.283 |
| | <u>489.398</u> | <u>497.130</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -207.485 | 0 |
| Årets regulering af udskudt skat | 163.864 | -178.325 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | -3.661 | 0 |
| | <u>-47.282</u> | <u>-178.325</u> |

4 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt |
|---|---------------------|---|-------------------|
| Kostpris 1. januar 2015 | 18.114.619 | 161.686 | 18.276.305 |
| Tilgang i årets løb | 1.939.463 | 0 | 1.939.463 |
| Kostpris 31. december 2015 | <u>20.054.082</u> | <u>161.686</u> | <u>20.215.768</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 | 1.472.536 | 139.383 | 1.611.919 |
| Årets afskrivninger | 364.263 | 13.124 | 377.387 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015 | <u>1.836.799</u> | <u>152.507</u> | <u>1.989.306</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | <u>18.217.283</u> | <u>9.179</u> | <u>18.226.462</u> |

| kr. | 2015 | 2014 |
|--|----------------|----------------|
| 5 Selskabskapital | | |
| Selskabskapitalen er fordelt således: | | |
| Anparter, 125 stk. a nom. 1.000,00 kr. | 125.000 | 125.000 |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |

6 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31/12 2015.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet DBP Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Motorgangen 13, 2690 Karlslunde ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

| <u>Navn</u> | <u>Bopæl/Hjemsted</u> |
|------------------|-------------------------------------|
| Busimport.dk ApS | Kongensgade 38, 6070 Christiansfeld |