



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

**Ejendomsselskabet Midtermolen ApS**  
Vimmelskiftet 41 A, 3. sal, 1161 København K

CVR nr. 33389574

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/5 2016

dirigent PETER LUNDMARK JENSEN



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelse .....	9
Balance.....	10 - 11
Noter .....	12 - 13



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Midtermolen ApS.

Årsrapporten er aflagt 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2016

**Direktion**

Peter Lundmark Jensen





## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Midtermolen ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Midtermolen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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.



## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### 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 25. maj 2016

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR 15 91 56 41

  
John Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udvikling af og administration af investerings- og erhvervsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets portefølje af investeringsejendomme, der består af grunde, er indregnet til skønnet dagsværdi pr. 31/12 2015, opgjort ud fra forventninger om, hvad lignende grundstykker / projekter ville kunne indbringe i markedet.

For så vidt angår grundstykket / projektet i Nyborg, er projektudviklingen så fremskreden, at der foreligger alle relevante tilladelser til byggeriets iværksættelse. Ledelsen forventer således, at projektet på tidspunktet for årsrapportens aflæggelse repræsenterer en værdi på mindst 3.000 kr. pr. kvm., svarende til 18. mio. kr.

For så vidt angår grundstykket i Tommerup, er der såvel i 2015 som 2016 ført forhandlinger om salg af jorden til købesummen som modsvarer anskaffelsessummen. Ingen af disse forhandlinger er på tidspunktet for nærværende årsrapports afgivelse imidlertid afsluttet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende. Resultatet for 2015 er specielt positivt påvirket af en gældseftergivelse på 11.975 t.kr. fra et realkreditinstitut.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning om 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 og nedskrivninger.

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.

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.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger vedrørende ejendomme, kontorholds- og administrationsomkostninger m.v.

### Finansielle poster

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.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

#### *Sambeskatning*

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af Ejendomsselskabet Midtermolen Holding ApS koncernen. Moderselskabet Ejendomsselskabet Midtermolen Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling måles til dagsværdi.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.





## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN - fortsat

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Efter sambeskatningsreglerne afvikles virksomhedens hæftelse over for skattemyndighederne for selskabsskatter i takt med afregning af sambeskatningsbidraget overfor administrationselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som særskilte poster indtil det tidspunkt hvor der sker afregning overfor administrationselskabet.

#### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Noter	2015 kr.	2014 kr.
Andre eksterne omkostninger.....	-40.370	-27.457
<b>Bruttofortjeneste.....</b>	<b>-40.370</b>	<b>-27.457</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme.....	8.387.075	0
Værdiregulering af gæld i investeringsejendomme.....	11.974.564	0
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>20.321.269</b>	<b>-27.457</b>
1 Finansielle omkostninger.....	-14.166	-604
<b>Ordinært resultat før skat.....</b>	<b>20.307.103</b>	<b>-28.061</b>
2 Skat af årets resultat.....	4.452	6.875
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>20.311.555</b>	<b>-21.186</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat .....	20.311.555	-21.186
<b>Disponeret i alt .....</b>	<b>20.311.555</b>	<b>-21.186</b>

**Balance 31. december****AKTIVER**

Noter		2015 kr.	2014 kr.
3	Investeringsejendom.....	21.194.900	12.462.600
	<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>21.194.900</b>	<b>12.462.600</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>21.194.900</b>	<b>12.462.600</b>
	Selskabsskat.....	0	6.875
	<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>0</b>	<b>6.875</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>0</b>	<b>6.875</b>
	<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>21.194.900</b>	<b>12.469.475</b>

**Balance 31. december****PASSIVER**

Noter		2015 kr.	2014 kr.
4	<b>Selskabskapital</b> .....	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
5	<b>Overført resultat</b> .....	<u>20.335.082</u>	<u>0</u>
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u><b>20.415.082</b></u>	<u><b>80.000</b></u>
	Kreditinstitutter i øvrigt.....	0	12.373.564
	Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	12.500	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder .....	<u>767.318</u>	<u>5.911</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u><b>779.818</b></u>	<u><b>12.389.475</b></u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b> .....	<u><b>779.818</b></u>	<u><b>12.389.475</b></u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u><b>21.194.900</b></u>	<u><b>12.469.475</b></u>

6 Eventualposter m.v.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Noter

	2015 kr.	2014 kr.
<b>1 - Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder.....	13.166	604
Renteomkostninger i øvrigt.....	1.000	0
	<b>14.166</b>	<b>604</b>
<b>2 - Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	-4.452	-6.875
Regulering af udskudt skat .....	0	0
	<b>-4.452</b>	<b>-6.875</b>
<b>3 - Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. januar .....	12.462.600	12.462.600
Tilgang .....	345.225	0
Afgang.....	0	0
<b>Kostpris 31. december.....</b>	<b>12.807.825</b>	<b>12.462.600</b>
Værdireguleringer 1. januar.....	0	0
Årets værdireguleringer.....	8.387.075	0
<b>Værdireguleringer 31. december.....</b>	<b>8.387.075</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december.....</b>	<b>21.194.900</b>	<b>12.462.600</b>
<b>4 - Selskabskapital</b>		
Saldo 1. januar .....	80.000	80.000
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>5 - Overført resultat</b>		
Saldo 1. januar .....	0	21.186
Ovrige egenkapitalposter.....	23.527	0
Overført i henhold til resultatdisponering .....	20.311.555	-21.186
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>20.335.082</b>	<b>0</b>



## Noter - fortsat

### 6 - Eventualposter m.v.

#### ***Sambeskattede selskaber***

Selskabet indgår fra 1. juli 2015 i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Midtermolen Holding ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. I perioden frem til 30. juni 2015 har selskabet været sambeskattet med Copenhagen Properties ApS.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### 7 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve for i alt t.kr. 120.000 med pant i selskabets ejendomme med bogført værdi pr. 31. december 2015 t.kr. 12.808. Ejerpantebrevene er i selskabets besiddelse og ligger p.t. ikke til sikkerhed for gæld.