

Ejendomsselskabet af 30.11.2011 I ApS

Ørnevej 10, 4600 Køge

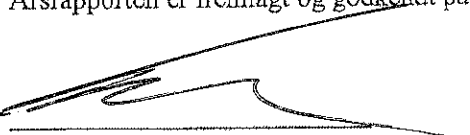
CVR-nr. 34 08 23 24

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

22. 2. 16.



Michael Boserup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 30.11.2011 I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 18. februar 2016

Direktion



Michael Boserup

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 30.11.2011 I ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 30.11.2011 I 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på forudsætningerne for selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvor ledelsen har en beskrivelse heraf. Det er ledelsens vurdering, at forhandlingerne med hovedkreditorerne vil medføre et tilfredsstillende aftale, som sikker positiv resultat og likviditet i de kommende regnskabsår. Årsrapporten er derfor i overensstemmelse hermed udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Køge, den 18. februar 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63



Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 30.11.2011 I ApS Ørnevej 10 4600 Køge CVR-nr.: 34 08 23 24 Stiftet: 30. november 2011 Hjemsted: Køge Regnskabsår: 1. januar - 31. december 4. regnskabsår
Direktion	Michael Boserup
Revision	GLB REVISION, Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
Modervirksomhed	MB Holding 2 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 30.11.2011 I 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.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80 %

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

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

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet af 30.11.2011 I ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 % medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter vedrørende ejendomme	2.868.809	2.945.297
Andre eksterne omkostninger	-139.858	-71.904
Omkostninger vedrørende ejendomme	-1.802.626	-1.698.734
Bruttoresultat	926.325	1.174.659
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-184.180	-184.180
Driftsresultat	742.145	990.479
Andre finansielle indtægter	0	37
3 Øvrige finansielle omkostninger	-694.624	-701.032
Resultat før skat	47.521	289.484
4 Skat af årets resultat	-55.719	-117.796
Årets resultat	-8.198	171.688
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	171.688
Disponeret fra overført resultat	-8.198	0
Disponeret i alt	-8.198	171.688

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	52.298.913	51.875.739
	Materielle anlægsaktiver i alt	52.298.913	51.875.739
	Anlægsaktiver i alt	52.298.913	51.875.739
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	19.682
	Andre tilgodehavender	74.559	121.091
	Tilgodehavender i alt	74.559	140.773
	Likvide beholdninger	19.617	439.896
	Omsætningsaktiver i alt	94.176	580.669
	Aktiver i alt	52.393.089	52.456.408

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	kr.
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	80.000	80.000
7	Overført resultat	436.069	444.267
	Egenkapital i alt	516.069	524.267
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	50.010.107	50.356.256
	Deposita	906.785	908.440
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	50.916.892	51.264.696
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	177.089	133.649
	Gæld til tilknyttede virksomheder	270.114	0
	Selskabsskat	55.719	117.796
	Anden gæld	457.206	416.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	960.128	667.445
	Gældsforpligtelser i alt	51.877.020	51.932.141
	Passiver i alt	52.393.089	52.456.408
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Oplysning om hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold		
Selskabets formål er køb og salg af ejendom samt udvikling heraf.		
2. Usikkerhed om going concern		
Selskabet skal genforhandle aftaler med selskabets hovedkreditorer i løbet af regnskabsåret 2016 eller 2017. Betingelserne vedr. afdragsfrihed, rente/bidrag mv. er afgørende for selskabets fortsatte drift. Det forventes at der kan opnås en tilfredsstillende aftale, og at der dermed kan opnås et positivt resultat og likviditet i de kommende regnskabsår. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.		
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	25.420	8.215
Andre rentekomkostninger	669.204	692.817
	<u>694.624</u>	<u>701.032</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	55.719	117.796
	<u>55.719</u>	<u>117.796</u>

Noter**5. Materielle anlægsaktiver**

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>
Kostpris 1. januar 2015	52.418.980
Tilgang	<u>607.354</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>53.026.334</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	543.241
Årets afskrivninger	<u>184.180</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>727.421</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>52.298.913</u>

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

7. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2015	444.267	272.579
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-8.198</u>	<u>171.688</u>
	<u>436.069</u>	<u>444.267</u>

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014 kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	35.089.915	50.010.107	50.356.256
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>906.785</u>	<u>908.440</u>
	<u>0</u>	<u>35.089.915</u>	<u>50.916.892</u>	<u>51.264.696</u>

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt privatepanthavere, 50.010 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 52.299 t.kr.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MB Holding II ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Der henvises til moderselskabets årsrapport for størrelsen af den samlede skatteforpligtelse.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.