

Ejendomsselskabet af 30.11.2011 II ApS

Ørnevej 10, 4600 Køge

CVR-nr. 34 08 23 40

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

23.12.2016



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

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 30.11.2011 II 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

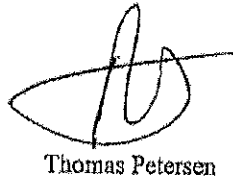
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 22. februar 2016

Direktion

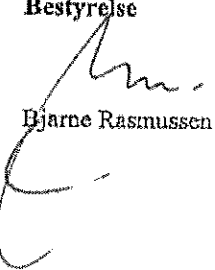


Michael Boserup



Thomas Petersen

Bestyrelse



Bjarne Rasmussen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 30.11.2011 II ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 30.11.2011 II 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.

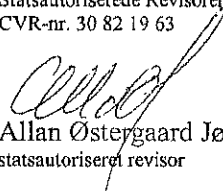
Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på forudsætningerne for selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 2 i regnskabet, hvor ledelsen har en beskrivelse heraf. Det er ledelsens vurdering, at forhandlingerne med hovedkreditorene 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 22. 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 II ApS Ørnevej 10 4600 Køge
	CVR-nr.: 34 08 23 40
	Stiftet: 30. november 2011
	Hjemsted: Køge
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 4. regnskabsår
Bestyrelse	Bjarne Rasmussen
Direktion	Michael Boserup Thomas Petersen
Revision	GLB REVISION, Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 30.11.2011 II 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

Nettoomsætning

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, lokaler 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 mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 med 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 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80 %

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 II ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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 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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Lejeindtægter vedrørende ejendomme	2.406.415	2.444.019
Andre eksterne omkostninger	-165.075	3.572
Omkostninger vedrørende ejendomme	<u>-1.317.000</u>	<u>-1.266.848</u>
Bruttoresultat	924.340	1.180.743
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-161.648</u>	<u>-161.648</u>
Driftsresultat	762.692	1.019.095
Andre finansielle indtægter	33	173
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-865.792</u>	<u>-801.402</u>
Resultat før skat	-103.067	217.866
3 Skat af årets resultat	<u>-14.782</u>	<u>-94.644</u>
Årets resultat	-117.849	123.222
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	123.222
Disponeret fra overført resultat	<u>-117.849</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	-117.849	123.222

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	43.480.616	43.522.484
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>43.480.616</u>	<u>43.522.484</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>43.480.616</u>	<u>43.522.484</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra lejere	9.206	43.013
	Andre tilgodehavender	40.971	38.420
	Tilgodehavender i alt	<u>50.177</u>	<u>81.433</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>23.379</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>50.177</u>	<u>104.812</u>
	Aktiver i alt	<u>43.530.793</u>	<u>43.627.296</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	80.000	80.000
6	Overført resultat	486.611	604.459
	Egenkapital i alt	566.611	684.459
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	41.797.106	41.797.106
	Deposita	847.047	796.886
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.644.153	42.593.992
	Gæld til pengeinstitutter	13.439	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	130.556	92.947
	Selskabsskat	14.782	94.644
	Anden gæld	161.252	161.254
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	320.029	348.845
	Gældsforpligtelser i alt	42.964.182	42.942.837
	Passiver i alt	43.530.793	43.627.296
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
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. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	14.782	94.644
	<u>14.782</u>	<u>94.644</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
		kr.
Kostpris 1. januar 2015		<u>44.139.944</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>44.139.944</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		497.680
Årets afskrivninger		<u>161.648</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>659.328</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>43.480.616</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	604.460	481.237
Årets overførte overskud eller underskud	-117.849	123.222
	486.611	604.459

7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	36.567.753	41.797.106	41.797.106
Deposita	0	847.047	847.047	796.886
	0	37.414.800	42.644.153	42.593.992

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 41.797 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 43.481 t.kr.

På selskabet ejendomme er tinglyst pantebreve på i alt t.kr. 316 vedrørende byfornyelseslån, hvor prioritetsydelseerne fuldt ud betales af offentlige myndigheder. Byfornyelseslånene medtages ikke som gældsforpligtelse.

9. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MB Holding II ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2014 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Der henvises til moderselskabets årsrapport for størrelsen af selskabets samlede forpligtelse.

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