

# Ejendomsselskabet af 30.11.2011 IV ApS

Ørnevej 10, 4600 Køge

CVR-nr. 34 08 23 67

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

12. 2016



Michael Boserup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## **Ledespåtegning**

---

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

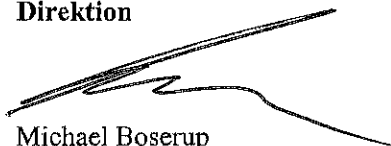
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 IV ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 30.11.2011 IV 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, henviser vi til note 1, som omtaler, at moderselskabet har ydet selskabet finansiering og at denne vil blive opretholdt. Moderselskabets finansiering er en forudsætning for selskabets 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**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 30.11.2011 IV ApS Ørnevej 10 4600 Køge
	CVR-nr.: 34 08 23 67
	Stiftet: 30. november 2011
	Hjemsted: Køge
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 4. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Michael Boserup
<b>Revision</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 30.11.2011 IV 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 driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Omkostninger vedrørende ejendomme

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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

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:

	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 nominal 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 IV 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**

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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter vedrørende ejendomme	536.085	535.339
Andre driftsindtægter	71.494	0
Andre eksterne omkostninger	-26.359	-30.449
Omkostninger vedrørende ejendomme	-353.589	-275.541
<b>Bruttoresultat</b>	<b>227.631</b>	<b>229.349</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-29.540	-29.540
<b>Driftsresultat</b>	<b>198.091</b>	<b>199.809</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-154.719	-127.483
<b>Resultat før skat</b>	<b>43.372</b>	<b>72.326</b>
3 Skat af årets resultat	-17.390	-25.211
<b>Årets resultat</b>	<b>25.982</b>	<b>47.115</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	25.982	47.115
<b>Disponeret i alt</b>	<b>25.982</b>	<b>47.115</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	8.697.024	9.160.686
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.697.024</u>	<u>9.160.686</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>8.697.024</b></u>	<u><b>9.160.686</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	1.250	77.806
	Tilgodehavender i alt	<u>1.250</u>	<u>77.806</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.614</u>	<u>8.929</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>4.864</b></u>	<u><b>86.735</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>8.701.888</b></u>	<u><b>9.247.421</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	80.000	80.000
6	Overført resultat	133.181	107.199
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>213.181</b>	<b>187.199</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.883.223	7.537.480
	Deposita	191.310	188.510
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.074.533	7.725.990
	Kortfristet del af langfristet gæld	205.597	190.252
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.731	28.600
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.146.456	1.090.169
	Selskabsskat	17.390	25.211
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.414.174	1.334.232
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.488.707</b>	<b>9.060.222</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.701.888</b>	<b>9.247.421</b>
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	2015 kr.	2014 kr.
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets formål er køb og salg af ejendom samt udvikling heraf og økonomiske forhold.		
Moderselskabet har ydet lån til ekstraordinær genopretning af ejendommene, og denne finansiering vil blive opretholdt i det omfang det er nødvendigt.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	44.286	41.138
Andre finansielle omkostninger	110.433	86.345
	<b>154.719</b>	<b>127.483</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	17.390	25.211
	<b>17.390</b>	<b>25.211</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris 1. januar 2015		9.251.768
Afgang		-434.122
<b>Kostpris 31. december 2015</b>		<b>8.817.646</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		91.082
Årets afskrivninger		29.540
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>		<b>120.622</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b>8.697.024</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

**Noter**

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	107.199	60.084
Årets overførte overskud eller underskud	25.982	47.115
	<u>133.181</u>	<u>107.199</u>

**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	205.597	6.075.049	7.088.820	7.727.732
Deposita	0	0	191.310	188.510
	<u>205.597</u>	<u>6.075.049</u>	<u>7.280.130</u>	<u>7.916.242</u>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt private pantebreve, 7.089 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.697 t.kr.

**9. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MB Holding II ApS som administrationselskab og hæfter 2014 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

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.