

**Melabito Boligejendomme ApS**  
**Vævergangen 19**  
**2690 Karlslunde**

**CVR-nummer 34 58 05 45**

**Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18 / 5 2016



---

Tommy Olsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Melabito Boligejendomme ApS  
Vævergangen 19  
2690 Karlslunde

Hjemstedskommune:	Greve Kommune
CVR-nummer:	34 58 05 45
Regnskabsperiode:	1. januar 2015 - 31. december 2015

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive investeringsvirksomhed, ejendomsvirksomhed og dermed beslægtede aktiviteter.

### Direktion

Tommy Olsen  
Birthe Olsen

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

### Kontaktperson:

John Lorey Petersen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Melabito Boligejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, 13. maj 2016

Direktionen:



Tommy Olsen



Birthe Olsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i Melabito Boligejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Melabito Boligejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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, at 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Roskilde, 13. maj 2016

#### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



John Lorey Petersen  
Partner, registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive investeringsvirksomhed, ejendomsvirksomhed og dermed beslægtede aktiviteter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har igangsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Årets resultat udgør et overskud på DKK 46.881.

Samlede aktiver pr. 31. december 2015 udgør DKK 7.708.644.

Egenkapital pr. 31. december 2015 udgør DKK 257.266.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterie

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendomme.

#### Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

#### Bruttofortjeneste

Indtægter fratrukket investeringssejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning 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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter investeringsejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohusejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til investeringsejendommens drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Den anvendte diskonteringsfaktor er fastsat ud fra selskabets krav til forrentning af investeringsejendommene.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Alle omkostninger der kan henføres til investeringsejendommens drift - med undtagelse af omkostninger ved investeringsejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i investeringsejendommens driftsresultat.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>203.004</b>	<b>115</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	56.130	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>259.134</b>	<b>115</b>
	Finansielle indtægter	17	0
1	Finansielle omkostninger	-204.013	-50
	<b>Resultat før skat</b>	<b>55.138</b>	<b>65</b>
2	Skat af årets resultat	-8.257	-16
	<b>Årets resultat</b>	<b>46.881</b>	<b>49</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	46.881	49
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>46.881</b>	<b>49</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
3	Investeringsejendomme	7.470.562	6.457
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.470.562</b>	<b>6.457</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.470.562</b>	<b>6.457</b>
	Andre tilgodehavender	157.081	12
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>157.081</b>	<b>12</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>81.001</b>	<b>56</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>238.082</b>	<b>69</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.708.644</b>	<b>6.525</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	81.000	81
	Overført resultat	176.266	129
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>257.266</b>	<b>210</b>
	Forudbetalt leje og deposita	45.632	29
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	89.007	24
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.308.482	6.256
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	8.257	6
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.451.378</b>	<b>6.315</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.451.378</b>	<b>6.315</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.708.644</b>	<b>6.525</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Kontraktlige forpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Renter tilknyttede virksomheder	202.948	49	
Andre finansielle omkostninger	1.065	1	
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>204.013</b>	<b>50</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	8.257	6	
Skat af årets resultat, regulering tidligere år	0	-2	
Regulering af udskudt skat	0	12	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>8.257</b>	<b>16</b>	
<b>3 Investerings ejendomme</b>			
Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommernes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuseleindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til investeringsejendommernes drift, herunder direkte administrationsomkostninger. Ved ændring i afkastsatsen vil værdien af investeringsejendommene blive ændret.			
<b>4 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	81	129	210
Årets resultat	0	47	47
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>81</b>	<b>176</b>	<b>257</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 100 eller multipla heraf.

Virksomhedskapitalen er i regnskabsåret 2014 forhøjet med nominelt DKK 1.000.

## Noter

---

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Melabito ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### 6 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt DKK 415.000, der giver pant i investeringsejendom, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 1.820.974. Ejerpantebrevet er i selskabets besiddelse.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve til ejerforeninger på i alt DKK 43.000, der giver pant i investeringsejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 2.103.320.