

# **Ejendomsgruppen II ApS**

c/o Ejendomsgruppen Danmark A/S, Stamholmen 110, 2650 Hvidovre

**CVR-nr. 34 58 80 66**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2016.

---

Henrik Bøge Mikkelsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

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

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsgruppen 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 6. april 2016

### **Direktion**

Michael Ken Klostermann

Henrik Bøge Mikkelsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsgruppen II ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsgruppen 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 erklæringer**

---

### **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.

Frederiksberg, den 6. april 2016

### **One Revision**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Egon Ramskov Laursen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsgruppen II ApS c/o Ejendomsgruppen Danmark A/S Stamholmen 110 2650 Hvidovre  CVR-nr.: 34 58 80 66 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Ken Klostermann Henrik Bøge Mikkelsen
<b>Revision</b>	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Roskildevej 37A, 3. sal 2000 Frederiksberg
<b>Modervirksomhed</b>	Ejendomsgruppen I ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 9.279 t.kr. mod 8.876 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.245 t.kr. mod 4.371 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsgruppen II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning 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.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme er i resultatopgørelsen opdelt i posterne ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme” og ”Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme”.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme.

#### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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**

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat af ledelsen. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”Ejendommens driftsomkostninger”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdireguleringer af ejendomme”.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 Ejendomsgruppen II 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 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme”.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>9.278.547</b>	<b>8.876.382</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-655.264	722.381
<b>Driftsresultat</b>	<b>8.623.283</b>	<b>9.598.763</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	278.800	213.414
Andre finansielle indtægter	0	3.674
1 Øvrige finansielle omkostninger	-3.395.176	-4.244.530
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.506.907</b>	<b>5.571.321</b>
2 Skat af årets resultat	-1.262.063	-1.200.366
<b>Årets resultat</b>	<b>4.244.844</b>	<b>4.370.955</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	4.244.844	4.370.955
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.244.844</b>	<b>4.370.955</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	82.091.000	82.464.212
Materielle anlægsaktiver i alt	82.091.000	82.464.212
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>82.091.000</b>	<b>82.464.212</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	365.700	78.960
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.118.787	4.581.525
Periodeafgrænsningsposter	89.924	766.718
Tilgodehavender i alt	5.574.411	5.427.203
Likvide beholdninger	7.070.387	3.853.547
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.644.798</b>	<b>9.280.750</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>94.735.798</b>	<b>91.744.962</b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	8.782.514	4.537.670
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.862.514</b>	<b>4.617.670</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.162.209	691.980
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.162.209</b>	<b>691.980</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til pengeinstitutter	77.254.242	78.754.242
Deposita	3.348.525	3.325.780
Langfristede gældsforpligtelser i alt	80.602.767	82.080.022
Kortfristet del af langfristet gæld	2.000.000	2.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	712.042	1.354.322
Selskabsskat	791.834	506.538
Anden gæld	604.432	494.430
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.108.308	4.355.290
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>84.711.075</b>	<b>86.435.312</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>94.735.798</b>	<b>91.744.962</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	3.395.176	4.244.530
	<b><u>3.395.176</u></b>	<b><u>4.244.530</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	791.834	506.538
Årets regulering af udskudt skat	470.229	693.828
	<b><u>1.262.063</u></b>	<b><u>1.200.366</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	87.583.839	87.068.839
Tilgang i årets løb	<u>282.052</u>	<u>515.000</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>87.865.891</u></b>	<b><u>87.583.839</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-5.119.627	-5.842.008
Årets regulering til dagsværdi	<u>-655.264</u>	<u>722.381</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>-5.774.891</u></b>	<b><u>-5.119.627</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>82.091.000</u></b>	<b><u>82.464.212</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 2014	9,5
Afkastprocent 2015	9,5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
9,0	86.247	82.091	4.156
10,0	78.320	82.091	-3.771

## 4. Virksomhedskapital

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

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	4.537.670	166.715
Årets overførte overskud eller underskud	<u>4.244.844</u>	<u>4.370.955</u>
	<b><u>8.782.514</u></b>	<b><u>4.537.670</u></b>
<b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	79.254.242	80.754.242
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.000.000</u>	<u>-2.000.000</u>
	<b><u>77.254.242</u></b>	<b><u>78.754.242</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>69.254.242</u>	<u>70.754.242</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 79.254 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme på i alt 93.265 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 82.091 t.kr.

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsgruppen I ApS som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

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

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ejendomsgruppen I ApS der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.