

M og C Ejendomme ApS

CVR. nr. 36074620

c/o EE Asset Management ApS

Dampfærgevej 7, 1.

2100 København Ø

Årsrapport for 2016

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2017

Dirigent Anita Wang

19060-SDH

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING:

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for M og C Ejendomme 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

Direktion

Anita Wang
Direktør

John T. Jensen
Direktør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:

Til kapitalejerne i M og C Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M og C Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af den fortsatte finansiering. Vi henviser til note 5 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det er ledelsens vurdering, at selskabets finansiering fortsætter uforandret, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Næstved, den

ENGELSTED PETERSEN

Statsaut. revisionsanpartsselskab

CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet:

M og C Ejendomme ApS
c/o EE Asset Management ApS
Dampfærgevej 7, 1.
2100 København Ø

CVR. nr.: 36074620
Stiftelsesdato: 20. august 2014
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Formål:

Selskabets formål er at være kommanditist i investeringsselskaber samt andre hermed forbundne aktiviteter.

Direktion:

Anita Wang, Direktør
John T. Jensen, Direktør

Revisor:

Engelsted Petersen
Statsautoriserede revisorer
Farvergade 9 B
4700 Næstved

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets primære aktivitet er at være kommanditist i investeringsselskaber samt andre hermed forbundne aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold:

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2016 været utilfredsstillende.
Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret.
Selskabet har ikke filialer i udlandet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Den fremtidige udvikling:

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis:

Regnskabsklasse:

Årsrapporten for M og C Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 og nedskrivninger.

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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen:

Bruttofortjeneste og -tab:

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat:

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen:

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte for regnskabsåret:

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.

Skyldig skat og udskudt skat:

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser:

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		-17.398	-16.707
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		0	-14.397.213
Finansielle indtægter		0	-257.417
Resultat før skat		<u>-17.398</u>	<u>-14.671.337</u>
Skat af årets resultat	1	0	-8.049
Årets resultat		<u>-17.398</u>	<u>-14.679.386</u>
 Forslag til resultatdisponering:			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-17.398	-14.679.386
Disponeret i alt		<u>-17.398</u>	<u>-14.679.386</u>

BALANCE 31. DECEMBER 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.472.152	13.502.481
Andre tilgodehavender		79.655	43.030
Tilgodehavender		<u>10.551.807</u>	<u>13.545.511</u>
Likvide beholdninger		<u>57.727</u>	<u>644.443</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>10.609.534</u>	<u>14.189.954</u>
AKTIVER I ALT		<u>10.609.534</u>	<u>14.189.954</u>

BALANCE 31. DECEMBER 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-9.582.973	-9.565.575
EGENKAPITAL I ALT	4	-9.532.973	-9.515.575
Hensættelser til udskudt skat		8.049	8.049
Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.521.722	19.182.956
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		15.529.771	19.191.005
Gæld til tilknyttede virksomheder		548.949	450.737
Anden gæld		4.063.787	4.063.787
Kortfristede gældsforpligtelser		4.612.736	4.514.524
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		4.612.736	4.514.524
PASSIVER I ALT		10.609.534	14.189.954
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

NOTER

	2016	2015
1. Skat af årets resultat:		
Udskudt skat	0	8.049
	0	8.049

2. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder:

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
K/S Euro Ejendomme - Köln	København	23,75	-3.976.631	-1.865.449
K/S Euro Ejendomme - Mainz II	København	23,75	-4.913.087	-4.384.673
K/S Euro Ejendomme - Frankfurt II	København	23,75	-11.105.766	-3.204.405
K/S Euro Ejendomme - Trier	København	23,75	-3.028.133	-3.052.600
K/S Euro Ejendomme - Mainz	København	23,75	-12.382.839	-14.331.478
K/S Euro Ejendomme - Braunschweig	København	23,75	-3.996.246	490.383
Komplementarselskabet I ApS	København	25,00	-40.853	-6.500
Komplementarselskabet II ApS	København	25,00	-42.478	-8.125
Komplementarselskabet III ApS	København	24,00	125.500	-6.500
			-39.360.533	-26.369.347

NOTER

	2016	2015
3. Forpligtelser overfor associerede virksomheder:		
Kostpris primo	-16.254.660	-18.391.591
Tilgang i årets løb	0	-3.399.111
Afgang i årets løb	0	5.536.042
Kostpris ultimo	-16.254.660	-16.254.660
Regulering, primo	-2.928.296	8.016.886
Regulering til indre værdi	0	4.241.034
Årets afgang	0	-178.974
Årets resultat	0	-18.459.273
Andel af afdækning af fremtidige pengestrømme	0	4.506.116
Ændring i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	-1.054.085
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.928.296	-2.928.296
Regnskabsmæssig værdi ultimo	-19.182.956	-19.182.956

4. Egenkapital:

	1/1 2016	Værdireg. pengestrømme	Årets resultat	31/12 2016
Selskabskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	-9.565.575	0	-17.398	-9.582.973
Henlagt til udbytte	0	0	0	0
	-9.515.575	0	-17.398	-9.532.973

Selskabskapitalen er fordelt på 50 anparter a kr. 1.000.

NOTER

5. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger:

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsejendomme i de tilknyttede virksomheder er værdiansat til en skønnet markedsværdi. Da der er tale om et skøn, kan ejendommenes handelsværdier afvige herfra.

Selskabets fortsatte drift er betinget af fortsat finansiering fra selskabets finansieringskilde.

6. Eventualposter m.v.:

Selskabet har en betalingsforpligtelse på T.DKK 28.294 vedrørende kapitalandele.

Selskabet indgår i obligatorisk sambeskatning og hæfter derfor solidarisk for tilknyttede virksomheders selskabsskat.

Herudover har selskabet ikke eventualaktiver eller –forpligtelser udover det i årsregnskabet anførte.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for tilknyttede selskabers gæld til andre tilknyttede selskaber.