

## **M og C Ejendomme ApS**

c/o EE Asset Management ApS  
Dampfærgevej 7, 1.  
2100 København Ø

CVR-nr. 36074620

## **Årsrapport for 2018**

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2019

---

Anita Wang  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for M og C Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2019

### **Direktion**

Anita Wang  
Direktør

**Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang****Til kapitalejerne i M og C Ejendomme ApS****Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M og C Ejendomme ApS for regnskabsåret 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **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 væsentlig 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 15. maj 2019

**ENGELSTED PETERSEN**  
statsaut. revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen  
Statsautoriseret revisor  
mne11683

**Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden**

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

CVR-nr.

36074620

Stiftelsesdato

20. august 2014

Hjemsted

København

Regnskabsår

1. januar 2018 - 31. december 2018

**Direktion**

Anita Wang, Direktør

**Revisor**

ENGELSTED PETERSEN  
statsaut. revisionsanpartsselskab  
Vestre Kaj 2, 1.  
4700 Næstved  
CVR-nr.: 20658231

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at være kommanditist i investeringselskaber samt andre hermed forbundne aktiviteter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for M og C Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

## **Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

## **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## **Skat af årets resultat**

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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabet andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

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

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-65.723</b>	<b>-58.728</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-65.723</b>	<b>-58.728</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-292.203	54.846.171
Finansielle indtægter		65.089	0
Andre finansielle omkostninger		-1.075.898	-348.808
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.368.735</b>	<b>54.438.635</b>
Skat af årets resultat		-3.994.575	-84.532
<b>Årets resultat</b>		<b>-5.363.310</b>	<b>54.354.103</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-292.203	44.811.023
Overført resultat		-5.071.107	9.543.080
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-5.363.310</b>	<b>54.354.103</b>

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2, 3	17.289.116	17.804.819
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>17.289.116</b>	<b>17.804.819</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.289.116</b>	<b>17.804.819</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.588.645	23.978.116
Andre tilgodehavender		20.291.199	9.222.104
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.879.844</b>	<b>33.200.220</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>502.759</b>	<b>783.742</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>34.382.603</b>	<b>33.983.962</b>
<b>Aktiver</b>		<b>51.671.719</b>	<b>51.788.781</b>

**Balance 31. december 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		17.289.116	44.811.023
Overført resultat		24.711.958	2.553.361
<b>Egenkapital</b>		<b>42.051.074</b>	<b>47.414.384</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.598.758	92.581
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.598.758</b>	<b>92.581</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.740.071	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.281.816	4.281.816
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.021.887</b>	<b>4.281.816</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.021.887</b>	<b>4.281.816</b>
<b>Passiver</b>		<b>51.671.719</b>	<b>51.788.781</b>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

**Egenkapitalopgørelsen**

	<b>Virksomheds</b>	<b>Reserve for netto opskrivning efter indre værdi</b>	<b>Overført</b>	
	<b>kapital</b>	<b>metode</b>	<b>resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	44.811.023	2.553.361	47.414.384
Korrektion, primo	0	-27.229.704	27.229.704	0
Årets resultat	0	-292.203	-5.071.107	-5.363.310
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>17.289.116</b>	<b>24.711.958</b>	<b>42.051.074</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	-27.006.204	-16.254.660
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-10.751.544</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>-27.006.204</u></b>	<b><u>-27.006.204</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	44.811.023	-2.928.296
Afdækning af fremtidige pengestrømme	0	2.593.254
Årets resultat	-260.561	49.704.900
Årets reguleringer	-31.652	5.141.272
Ændring i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	-6.340.107
Hævninger	-223.500	-3.360.000
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	<u>10</u>	<u>0</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>44.295.320</u></b>	<b><u>44.811.023</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>17.289.116</u></b>	<b><u>17.804.819</u></b>



**Noter**

**3. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

*Tilknyttede virksomheder*

<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel i %</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
K/S Euro Ejendomme - Köln	København	70,00	-322.915	181.256
K/S Euro Ejendomme - Mainz II	København	70,00	7.909.540	929.372
K/S Euro Ejendomme - Frankfurt II	København	70,00	6.511.466	1.422.267
K/S Euro Ejendomme - Trier	København	70,00	14.963.307	501.477
K/S Euro Ejendomme - Braunschweig	København	70,00	5.190.125	613.844
Komplementarselskabet I ApS	København	75,00	144.838	-9.750
Komplementarselskabet II ApS	København	75,00	143.213	-8.125
Komplementarselskabet III ApS	København	75,00	103.277	-11.250
K/S Euro Ejendomme - Berlin (Tempelhof)	København	70,00	-9.972.066	-3.989.237
			<b>24.670.785</b>	<b>-370.146</b>

## Noter

### **4. Usikkerhed ved indregning og måling**

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.

### **5. Eventualforpligtelser**

Selskabet har en betalingsforpligtelse på T.DKK 26.528 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.

### **6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.