

M OG C EJENDOMME APS

CVR.nr. 36 07 46 20

c/o EE Asset Management ApS

Dampfærgevej 7, 1.

2100 København Ø

ÅRSRAPPORT 2015

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. maj 2016

Anita Wang
dirigent

19060/SDH

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015:	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-14

LEDELSESPÅTEGNING:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2016

Direktion:

John T. Jensen

Anita Wang

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 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar:

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

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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 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 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet:

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets fortsatte drift er betinget af, at koncernen fortsat kan opnå tilstrækkelig finansiering. Der er på nuværende tidspunkt ingen faste tilkendegivelser herom fra koncernens finansieringskilder.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN:

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 23. maj 2016

ENGELSTED PETERSEN

Cvr.nr. 20 65 82 31

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. 36 07 46 20 Stiftet 20. august 2014 Hjemsted: København Regnskabsår: 1/1 – 31/12
Hovedaktivitet:	At være kommanditist i investeringsselskaber samt andre hermed forbundne aktiviteter
Direktion:	John T. Jensen Anita Wang
Revision:	Engelsted Petersen Statsautoriserede revisorer Farvergade 9 B 4700 Næstved

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter:

Selskabets primære aktivitet er at være kommanditist i investeringsselskaber.

Usædvanlige forhold:

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

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2015 været tilfredsstillende.

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:

Selskabet forventer et forbedret resultat for 2016 i forhold til 2015.

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

Sammenligningstal er ikke direkte sammenlignelige til nuværende regnskabsår, idet seneste regnskabsår udgjorde perioden 20. august 2014 – 31. december 2014.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN:

Bruttofortjeneste:

Selskabets ledelse har af konkurrencemæssige hensyn valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster:

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 samt gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

BALANCEN:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

1. januar – 31. DECEMBER 2015

*Gewinn- und verlustrechnung**1. januar – 31. Dezember 2015*

<u>Note/Erläuterung</u>	2015 <u>kr./DKK</u>	2014 <u>kr./DKK</u>
BRUTTORESULTAT <i>Bruttoergebnis</i>	÷16.707	÷15.000
Personaleudgifter <i>Personalaufwendungen</i>	0	0
	-----	-----
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER <i>Ergebnis vor Finanzielle Posten</i>	÷16.707	÷15.000
1 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Ergebnis aus Kapitalanteilen an verbundenen Unternehmen</i>	÷14.397.213	473.494
Finansielle udgifter <i>Finanzielle Ausgaben</i>	÷257.417	0
	-----	-----
RESULTAT FØR SKAT <i>Ergebnis vor Steuern</i>	÷14.671.337	458.494
Skat af årets resultat <i>Steuern auf Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i>	÷8.049	0
	-----	-----
ÅRETS RESULTAT <i>Jahresergebnis</i>	÷14.679.386	458.494
	-----	-----
Forslag til resultatdisponering: <i>Vorschlag zu Ergebnisverwendung</i>		
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	÷14.679.386	458.494
Udbytte for regnskabsåret <i>Dividende des Rechenschaftsjahres</i>	0	0
	-----	-----
Disponeret i alt <i>Ergebnisverwendung gesamt</i>	÷14.679.386	458.494
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2015**Aktiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2015</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2014</u> <u>kr./DKK</u>
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Kapitalanteile an verbundenen Unternehmen</i>	0	0
	-----	-----
Finansielle anlægsaktiver i alt <i>Finanzielle Anlagegüter gesamt</i>	0	0
	-----	-----
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i>	0	0
	-----	-----
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed <i>Forderungen aus verbundenen Unternehmen</i>	13.502.481	11.047.400
Andre tilgodehavender <i>Sonstigen Forderungen</i>	43.030	0
	-----	-----
Tilgodehavender i alt <i>Forderungen gesamt</i>	13.545.511	11.047.400
	-----	-----
Likvide beholdninger <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i>	644.443	0
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	14.189.954	11.047.400
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	14.189.954	11.047.400
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2015**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2015 <u>kr./DKK</u>	2014 <u>kr./DKK</u>
Selskabskapital	50.000	50.000
<i>Gezeichnetes Kapital</i>		
Overført resultat	÷9.565.575	607.695
<i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
<i>Vorschlag für die Dividende des Jahresergebnis</i>		
	-----	-----
2 EGENKAPITAL I ALT	÷9.515.575	657.695
<i>Eigenkapital gesamt</i>	-----	-----
1 Forpligtelser, tilknyttede virksomheder	19.182.956	10.374.705
<i>Verpflichtungen, verbundene Unternehmen</i>		
Hensættelse til udskudt skat	8.049	0
<i>Steuerrückstellung</i>		
	-----	-----
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	19.191.005	10.374.705
<i>Rückstellungen gesamt</i>	-----	-----
Gæld til tilknyttede virksomheder	450.737	0
<i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen</i>		
Anden gæld	4.063.787	15.000
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
	-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.514.524	15.000
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	-----	-----
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	4.514.524	15.000
<i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	-----	-----
PASSIVER I ALT	14.189.954	11.047.400
<i>Passiva gesamt</i>	-----	-----
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>		
4 Eventualposter m.v.		
<i>Eventuelle Posten usw</i>		
5 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger		
<i>(Wesentliche bilanzielle Schätzungen und Bewertungen)</i>		

NOTER

1. KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER:

Kostpris 1. januar	÷18.391.591
Årets tilgang	÷3.399.111
Årets afgang	5.536.042

Kostpris 31. december	÷16.254.660

Værdiregulering 1. januar	8.016.886
Reguleringer til indre værdi	4.241.034
Årets afgang	÷178.974
Årets resultat	÷18.459.273
Andel af afdækning af fremtidige pengestrømme	4.506.116
Ændringer i tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	÷1.054.085

Værdiregulering 31. december	÷2.928.296

REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	÷19.182.956

	Selskabs- kapital	Resultat for perioden	Ejerandel	Regnskabs- mæssig værdi
K/S Euro Ejendomme - Braunschweig	160.000	343.268	70%	÷3.996.246
K/S Euro Ejendomme - Köln	1.000	÷1.305.814	70%	÷3.976.631
K/S Euro Ejendomme - Mainz II	200.000	÷3.069.271	70%	÷4.913.087
K/S Euro Ejendomme - Frankfurt II	6.000.000	÷2.243.083	70%	÷11.105.766
K/S Euro Ejendomme - Trier	10.000.000	÷2.136.821	70%	÷3.028.133
K/S Euro Ejendomme - Mainz	42.000.000	÷10.032.035	70%	÷12.382.839
Komplementarselskabet I ApS	160.000	÷6.500	75%	÷40.853
Komplementarselskabet II ApS	160.000	÷8.125	75%	÷42.478
Komplementarselskabet III ApS	160.000	÷6.500	70%	125.500

Alle selskaber er hjemmehørende i København.

Driftsresultatet for 2015 fra de erhvervede kapitalandele tilfalder sælger af kapitalandelene.

NOTER

2. EGENKAPITAL:

	<u>1/1 2015</u>	Værdireg., fremtidige penge- strømme	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resul- tatfordeling	<u>31/12 2015</u>
Selskabskapital	50.000	0	0	0	50.000
Overført resultat	607.695	4.506.116	0	÷14.679.386	÷9.565.575
Henlagt til udbytte	0	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----	-----
I ALT	657.695	4.506.116	0	÷14.679.386	÷9.515.575
	-----	-----	-----	-----	-----

Selskabskapital:

Anpartskapitalen er fordelt således:

50 anparter a kr. 1.000

50.000

3. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

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

4. EVENTUALPOSTER M.V.:

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

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

Herudover har selskabet ikke forpligtelser udover det i årsrapporten anførte.

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.