



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

MOWE KBH. HOLDING APS

ÅRSRAPPORT

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. maj 2015

Morten Westergaard

CVR-NR. 32 93 86 71

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MOWE Kbh. Holding ApS Fuglevangsvej 11 1962 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 32 93 86 71 Stiftet: 25. maj 2010 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Westergaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Spar Nord Skelagervej 15 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for MOWE Kbh. Holding 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2015

Direktion

Morten Westergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i MOWE Kbh. Holding ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for MOWE Kbh. Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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.

København, den 20. maj 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Dan Bøøk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejerskab, drift og udlejning af tre investeringsejendomme. Investeringsejendommene indeholder boliglejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et driftsresultat på -1.834 tkr. og et resultat før skat på -2.450 tkr. Driftsresultatet er påvirket negativt af værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld med 2.855 tkr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen har valgt at værdiansætte selskabets ejendomme ud fra en forventet salgspris under hensyntagen til følgende faktorer, der kan retfærdiggøre et både højere og lavere afkastkrav:

- Beliggenhed
- Udlejningssituation
- Renteniveau
- Udviklingspotentiale

Ledelsen vil i det kommende regnskabsår fortsat arbejde med finansieringen af selskabets ejendomme. Ejendommene er pt. finansieret med en variabel rente, men ledelsen vurderer løbende, hvorvidt det kan være hensigtsmæssigt ud fra en økonomisk betragtning at fastlåse renten til et fast lavt niveau over en længere årrække.

Ledelsen forventer en stabil drift i det kommende år.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MOWE Kbh. Holding ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år er en omlægningsperiode på 6 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2014 kr.	2013 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.021.067	1.336.769
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.956.050	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		100.955	-27.890
DRIFTSRESULTAT		-1.834.028	1.308.879
Andre finansielle indtægter		13.137	257
Andre finansielle omkostninger.....	1	-629.046	-352.819
RESULTAT FØR SKAT		-2.449.937	956.317
Skat af årets resultat.....	2	632.219	-223.922
ÅRETS RESULTAT		-1.817.718	732.395
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.817.718	732.395
I ALT		-1.817.718	732.395

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		25.686.500	30.458.411
Materielle anlægsaktiver.....	3	25.686.500	30.458.411
ANLÆGSAKTIVER.....		25.686.500	30.458.411
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		134.143	62.610
Udskudt skatteaktiv.....		117.703	0
Andre tilgodehavender.....		1.908	6.741
Periodeafgrænsningsposter.....		1.248	0
Tilgodehavender.....		255.002	69.351
Likvider.....		420	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		255.422	69.351
AKTIVER.....		25.941.922	30.527.762
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		2.719.938	4.537.656
EGENKAPITAL.....	4	2.799.938	4.617.656
Hensættelse til udskudt skat.....		0	741.950
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	741.950
Gæld til realkreditinstitutter.....		19.501.341	21.539.296
Anden gæld.....		915.288	879.736
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	20.416.629	22.419.032
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	652.000	696.302
Gæld til pengeinstitutter.....		0	337.507
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		62.357	220.601
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.771.095	1.164.824
Selskabsskat.....		227.434	193.925
Anden gæld.....		12.469	135.965
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.725.355	2.749.124
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		23.141.984	25.168.156
PASSIVER.....		25.941.922	30.527.762
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Tilknyttede virksomheder.....	45.072	14.034	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	583.974	338.785	
	629.046	352.819	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	227.434	193.925	2
Regulering af udskudt skat.....	-859.653	29.997	
	-632.219	223.922	
Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. januar 2014.....		27.444.322	
Tilgang.....		132.171	
Afgang.....		-1.374.854	
Kostpris 31. december 2014.....		26.201.639	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.....		3.014.089	
Årets værdireguleringer.....		-3.529.228	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....		-515.139	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		25.686.500	
Egenkapital			
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	80.000	4.537.656	4.617.656
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.817.718	-1.817.718
Egenkapital 31. december 2014.....	80.000	2.719.938	2.799.938
Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.			
Langfristede gældsforpligtelser			
	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter....	22.200.681	20.153.341	652.000
Anden gæld.....	914.654	915.288	0
	23.115.335	21.068.629	652.000
			Restgæld efter 5 år
			16.536.876
			915.288
			17.452.164

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.153 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 25.686 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev 1.000 tkr. med sikkerhed i ejendomme med en bogført værdi på 5.134 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev 550 tkr. med sikkerhed i ejendomme med en bogført værdi på 1.740 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for følgende koncernforbundne selskabs mellemværende med pengeinstitut:

- Østerfarimagsgade 28 ApS
- Roskildevej 264 ApS
- Hasselvænget 21-23 ApS
- Kloster Parkvej 20-22 ApS
- Løvegade 76 ApS