

EJENDOMSSELSKABET MISBURG A/S

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/06/2015

Leif Hede-Nielsen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET MISBURG A/S
Århusgade 88, 1
2100 København Ø

CVR-nr: 18642506
Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

Revisor

CROWE HORWATH STATS AUTORISERET
REVISIONSINTERESSENTSKAB

Rygårds Allé 104

Hellerup

DK Danmark

CVR-nr: 33256876

P-enhed: 1016413646

Ledespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2014 for Ejendomsselskabet Misburg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11/06/2015

Direktion

Leif Hede-Nielsen

Bestyrelse

Knud Helmuth Holscher

Leif Hede-Nielsen

Hans Ove Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET MISBURG A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET MISBURG A/S for regnskabsåret 1. januar 2014 - 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 handlinger 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 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på note 3, hvoraf det fremgår, at ledelsen forventer, at selskabet har den fornødne likviditet og har aflagt årsrapporten under forudsætning af going concern. Vi er enige med ledelsen heri.

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på note 2, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved målingen af selskabets investeringsejendom.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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, 11/06/2015

Hans Olsen
Statsautoriseret revisor
CROWE HORWATH STATS AUTORISERET
REVISIONSINTERESSENTSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendommen beliggende Zu den Mergelbrüchen i Misburg, Hannover, Tyskland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, et overskud på tkr. 1.194 efter skat, anses for tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

Egenkapitalen udgør pr. 31/12 2014 tkr. 196. Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer, at selskabskapitalen vil blive reetableret ved egen indtjening over en periode og selskabets ejerkreds opretholder kr. 2,0 mio. i ansvarlig lånekapital. Den samlede ansvarlige kapital udgør således tkr. 2.196.

Resultat- og likviditetsbudgetter for årene frem til 2017 udviser overskud / likviditetsoverskud under forudsætning af uændret lejesituation, jf. kommentarerne nedenfor samt uændrede finansieringsvilkår, hvorfor regnskabet er aflagt som going concern.

Ejendommen har været ca. 92% udlejet til 2 i hovedparten af regnskabsåret 2014. Hovedlejerer i ejendommen kan tidligst fraflytte 31/12 2016. Den anden lejer i ejendommen er fraflyttet ultimo 2014. Lejemålet er genudlejet i 2015, jf. nedenfor.

For 2015 forventes et positivt resultat før valutakursregulering. En del af selskabets finansiering er i CHF, hvilket medfører en negativ kursudvikling på pt. kr. 1,8 mio.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til skønnet dagsværdi.

Investeringsejendommen er 2013 vurderet af valuar. Valuarvurderingen udviser en værdi på ca. kr. 23,2 mio. Valuarvurderingen afspejler en belåningsværdi, hvilken normalt ligger 10-20% under dagsværdien i handel og vandel. Investeringsejendommen er indregnet til en skønnet dagsværdi på kr. 28,0 mio., hvilket er 20% over valuarvurderingen (afrundet) og svarer til et afkastkrav på 7,7 %.

Lejekontrakten med hovedlejerer i ejendommen er efter valuarvurderingen er udarbejdet forlænget ligesom der er sket genudlejning af det andet lejemål i ejendommen til en højere leje, hvilket understøtter at dagsværdien af investeringsejendommen vurderes højere end valuarvurderingen.

Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendommen er optaget til en værdi, som svarer til dagsværdien.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets udløb er lejemålet i ejendommen, som blev ledigt ultimo 2014, genudlejet til en højere leje end lejen i 2014. Endvidere er der et urealiseret kurstab på CHF lån jf. ovenfor.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejendomsselskabet Misburg A/S for 1/1 - 31/12 2014 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

I henhold til Årsregnskabslovens § 32 vises nettoomsætningen ikke i årsregnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

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 af- 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

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indgår nettoomsætningen i form af huslejeindtægter og salg af konsulentytelser, der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter. I huslejeindtægten indgår lejeres betaling af afskrivninger på ejendommenes varmeinstallation.

I bruttofortjenesten fratrækkes direkte omkostninger. Direkte omkostninger vedrører vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andel af varme- og fællesomkostninger.

Endvidere fratrækkes andre eksterne omkostninger i Bruttofortjenesten. Andre eksterne omkostninger vedrører øvrige administrative omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på

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. Betalt skat i Tyskland indregnes i det omfang, den betalte skat ikke kan kreditlempes i den aktuelle danske skat.

Balance

Investeringsejendom

Interessentskabets grund og bygninger er indregnet til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen. Såfremt der ikke foreligger en valuarvurdering indregnes investeringsejendommen efter følgende metodik:

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for blandede lager- og kontorejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakters uopsigelsesperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger, som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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. Skatter betalt i Tyskland forudsættes kreditlempet i Danmark således, at det er den endelige skatteforpligtelse, som indregnes i årsrapporten.

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 24,5%. Det er ved beregningen af udskudt skat forudsat, at skat i Tyskland ved salg af investeringsejendommen kan kreditlempes i danske skatter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi.

Gæld i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Gæld i øvrigt er målt til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttoresultat		2.042.853	1.948
Resultat af ordinær primær drift		2.042.853	1.948
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre finansielle indtægter		57.940	266
Andre finansielle omkostninger		-925.978	-734
Ordinært resultat før skat		1.174.815	1.480
Ekstraordinært resultat før skat		1.174.815	1.480
Skat af årets resultat	1	20.000	-360
Årets resultat		1.194.815	1.120
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.194.815	1.120
I alt		1.194.815	1.120

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme		28.000.000	28.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	28.000.000	28.000
Anlægsaktiver i alt		28.000.000	28.000
Likvide beholdninger		193.094	0
Omsætningsaktiver i alt		193.094	0
Aktiver i alt		28.193.094	28.000

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		2.000.004	2.000
Overført resultat		-1.803.937	-2.999
Egenkapital i alt	3	196.067	-999
Hensættelse til udskudt skat		510.000	530
Hensatte forpligtelser i alt		510.000	530
Gæld til realkreditinstitutter		11.352.301	12.282
Kreditinstitutter i øvrigt		11.444.208	11.560
Ansvarlig lånekapital		2.000.000	2.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	24.796.509	25.842
Gæld til realkreditinstitutter		1.276.220	1.278
Gæld til banker		1.158.678	1.097
Leverandører af varer og tjenesteydelser		255.620	252
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.690.518	2.627
Gældsforpligtelser i alt		27.487.027	28.469
Passiver i alt		28.193.094	28.000

Noter

1. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-20.000	360
	<u>-20.000</u>	<u>360</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris primo	52.051.835
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>52.051.835</u>
Værdireguleringer, primo	-24.051.835
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer ultimo	<u>-24.051.835</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.000.000</u>

Der henvises til ledelsesberetningen omkring værdiansættelse af ejendommen, herunder usikkerheden herved.

3. Egenkapital i alt

	Selskabs-kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital pr. 1/1 2014	2.000.004	-2.998.792	-998.748
Overført af årets resultat	0	1.194.815	1.194.815
Egenkapital pr. 31/12 2014	2.000.004	1.803.937	196.067

Selskabskapitalen består af 6 stk. aktier a kr.333.334.

Der henvises til ledelsesberetningen omkring grundlag for going concern.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt primo kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Ansvarlig lånekapital	2.000.000	2.000.000	0	2.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	13.367.045	12.257.205	904.904	7.661.363
Kreditinstitutter i øvrigt	12.542.044	11.815.524	371.316	9.958.944
	27.909.089	26.072.729	1.276.220	19.620.307

Selskabet har modtaget ansvarlig lånekapital. Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for andre kreditorer. Den ansvarlige lånekapital kan tidligst opsiges af långiver 30/6 2017.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagementer er der lyst pant i tysk Grundbog på € 2,0 mio.