

Ejendomsselskabet af 30.11.2011 IV ApS

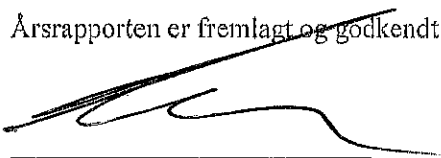
CVR-nr. 34 08 23 67

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

25
12 2015



Michael Boserup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet af 30.11.2011 IV ApS.

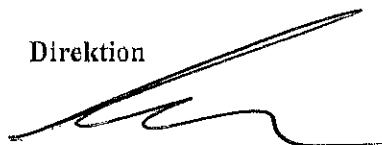
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 20. februar 2015

Direktion



Michael Boserup

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til i Ejendomsselskabet af 30.11.2011 IV ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 30.11.2011 IV 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler, at moderselskabet har ydet selskabet finansiering og at denne vil blive opretholdt. Moderselskabets finansiering er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

Køge, den 20. februar 2015

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S



Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet af 30.11.2011 IV ApS
Ørnevej 10
4600 Køge

CVR-nr.: 34 08 23 67
Stiftet: 30. november 2011
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
3. regnskabsår

Direktion

Michael Boserup

Revision

GLB REVISION, Statsautoriserede Revisorer A/S, Fændediget 13,
4600 Køge

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 30.11.2011 IV ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet af 30.11.2011 IV ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2014 kr.	2013 kr.
Lejeindtægter vedrørende ejendomme	535.339	512.279
Andre eksterne omkostninger	-30.449	-26.890
Omkostninger vedrørende ejendomme	-275.541	-264.489
Bruttoresultat	229.349	220.900
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-29.540	-29.540
Driftsresultat	199.809	191.360
2 Øvrige finansielle omkostninger	-127.483	-107.430
Resultat før skat	72.326	83.930
3 Skat af årets resultat	-25.211	-28.475
Årets resultat	47.115	55.455
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	47.115	55.455
Disponeret i alt	47.115	55.455

Balance 31. december

Aktiver		2014	2013
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	9.160.686	9.190.226
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.160.686</u>	<u>9.190.226</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.160.686</u>	<u>9.190.226</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	77.806	108.162
	Tilgodehavender i alt	<u>77.806</u>	<u>108.162</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.929</u>	<u>26.088</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>86.735</u>	<u>134.250</u>
	Aktiver i alt	<u>9.247.421</u>	<u>9.324.476</u>

Balance 31. december

Passiver		2014	2013
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	80.000	80.000
6	Overført resultat	107.199	60.084
	Egenkapital i alt	187.199	140.084
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	7.537.480	7.727.177
	Deposita	188.510	177.010
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.725.990	7.904.187
7	Kortfristet del af langfristet gæld	190.252	191.374
	Gæld til pengeinstitutter	0	3.082
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.599	43.311
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.090.170	987.031
	Selskabsskat	25.211	28.475
	Anden gæld	0	26.932
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.334.232	1.280.205
	Gældsforpligtelser i alt	9.060.222	9.184.392
	Passiver i alt	9.247.421	9.324.476
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	2014 kr.	2013 kr.
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets formål er køb og salg af ejendom samt udvikling heraf og økonomiske forhold.		
Moderselskabet har ydet lån til ekstraordinær genopretning af ejendommene, og denne finansiering vil blive opretholdt i det omfang det er nødvendigt.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	41.138	29.189
Andre rentekomkostninger	86.345	78.241
	<u>127.483</u>	<u>107.430</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	25.211	28.475
	<u>25.211</u>	<u>28.475</u>
4. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2014		<u>9.251.768</u>
Kostpris 31. december 2014		<u>9.251.768</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014		61.542
Årets afskrivninger		<u>29.540</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2014		<u>91.082</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014		<u>9.160.686</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2014	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Noter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	60.084	4.629
Årets overførte overskud eller underskud	47.115	55.455
	<u>107.199</u>	<u>60.084</u>

7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.	Gæld i alt 31/12 2013 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	190.252	6.666.596	7.727.732	7.918.551
Deposita	0	0	188.510	177.010
	<u>190.252</u>	<u>6.666.596</u>	<u>7.916.242</u>	<u>8.095.561</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt private pantehavere, 7.727 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 9.160 t.kr.

9. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MB Holding II ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2014 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.